

Moderna hyreslagar

Slutbetänkande av Hyreslagsutredningen

Stockholm 2009



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2009:35

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som ska svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2009

ISBN 978-91-38-23186-9
ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 20 juli 2006 att tillkalla en särskild utredare för att se över reglerna i 12 kap. jordabalken och vissa frågor i den hyresrättsliga lagstiftningen i övrigt.

Till särskild utredare förordnades fr.o.m. den 15 februari 2007 hovrättsrådet Bob Nilsson Hjorth.

Som experter i utredningen förordnades fr.o.m. den 19 mars 2007 departementssekreteraren Elisabet Aldenberg, hyresrådet Christer Lindau, språkexperten Katarina Lindqvist, hyresrådet Gunilla Lundholm, rättsakkunnige Patrik Skogh, ämnesrådet K A Stefan Svensson och jur.kand. Ingrid Ugglå. Rättsakkunniga Malin Nilsson förordnades fr.o.m den 19 september 2007 som expert.

Till utredningen har knutits en referensgrupp som har bestått av Anna Björklund, Sveriges Kommuner och Landsting, Ulrika Blomqvist, Riksbyggen (t.o.m. den 31 oktober 2008), Christer Högbäck, SBC ekonomisk förening, Hans G Johansson, HSB, Jörgen Mark-Nielsen, SABO, Susanna Skogsberg, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Anders Thelin, Svensk Handel och Rune Thomsson, Fastighetsägarna Sverige.

Sekreterare åt utredningen har fr.o.m. den 5 mars 2007 till den 17 januari 2008 varit numera hovrättsrådet Henrik Jonsson. Hovrättsassessorn Isabel Andersson har varit sekreterare åt utredningen fr.o.m. den 15 januari 2008.

Utredningen, som har antagit namnet Hyreslagsutredningen (Ju 2007:01), överlämnade den 9 maj 2008 delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Utredningen överlämnar nu sitt slutbetänkande *Moderna hyreslagar* (SOU 2009:35). Utredningens uppdrag är härmed slutfört.

Malmö i april 2009

Bob Nilsson Hjorth

/Isabel Andersson

Innehåll

Sammanfattning	9
Författningsförslag	13
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	13
2 Förslag till bostadshyreslag	16
3 Förslag till lokalhyreslag.....	63
1 Inledning.....	91
1.1 Utredningsuppdraget.....	91
1.2 Uppdragets genomförande.....	92
1.3 Betänkandets disposition.....	93
1.4 Terminologi.....	94
2 Allmänna utgångspunkter.....	95
2.1 Hyresbestämmelsernas nuvarande utformning och placering i jordabalken.....	95
2.2 Tidigare försök att modernisera hyreslagstiftningen.....	96
2.2.1 Hyresrättsutredningen	96
2.2.2 1989 års hyreslagskommitté.....	97
2.3 Allmänt om moderniseringen	99
2.3.1 Inledande synpunkter.....	99
2.3.2 Överskådlighet och lättillgänglighet – för vem?.....	99
2.3.3 Barnperspektivet m.m.	100

2.4	Bör bestämmelserna finnas kvar i 12 kap. jordabalken?	103
2.4.1	Bakgrunden till den nuvarande systematiken.....	103
2.4.2	De närmare bestämmelserna bör brytas ut.....	104
2.5	En eller två särskilda lagar?	110
2.5.1	Grundläggande om uppdelningen.....	110
2.5.2	Fördelar och nackdelar	110
2.5.3	Våra slutsatser och förslag.....	112
2.6	Strukturen i de särskilda lagarna.....	113
2.7	Språket i paragraferna.....	114
2.8	Trygghet i boendet oberoende av kön	115
3	Formkrav och elektronisk kommunikation.....	117
3.1	Allmänna utgångspunkter.....	117
3.1.1	Formel-gruppen och dess arbete.....	117
3.1.2	Generella ställningstaganden till olika formkrav.....	118
3.2	Överväganden och förslag	119
3.2.1	Våra allmänna överväganden om användningen av elektronisk kommunikation	119
3.2.2	Hysesavtalet	121
3.2.3	Uppsägningar	124
3.2.4	Meddelanden om åtgärder som avses i 12 kap. 18 d § jordabalken	129
3.2.5	Hur uppgift om hyresvärdens namn och adress ska lämnas.....	131
3.2.6	Skriftlig förhandlingsöverenskommelse om hyra för lokal.....	132
3.2.7	Deposition av hyra.....	133
3.2.8	Kopia av uppsägning till socialnämnden.....	137
3.2.9	Socialnämndens åtagande	138
3.2.10	Meddelande om ändring av hyresvillkoren.....	139
3.2.11	Lämnande av meddelanden enligt 12 kap. 63 § jordabalken	141

4	Några frågor som uppdelningen i särskilda lagar har aktualiserat	143
4.1	Inledning.....	143
4.2	Kan tvingande regler för lokaler frångås genom kollektivavtal?	144
4.3	Lokalhyresgästens vårdplikt.....	146
4.4	Förutsättningarna för tillstånd att hyra ut en lokal i andra hand	150
4.5	Utrotning av ohyra	155
5	Genomförandet	159
5.1	Konsekvenser av förslagen	159
5.2	Ikraftträdande	160
5.3	Övergångsbestämmelser.....	161
5.3.1	Det övergripande behovet av övergångsbestämmelser.....	161
5.3.2	Övergångsbestämmelser till de sakliga ändringarna i förslaget	162
5.3.3	Övergångsbestämmelser i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken.....	163
5.3.4	Övergångsbestämmelser i tidigare ändringsförfattningar	163
6	Författningskommentar	167
6.1	Inledning.....	167
6.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	169
6.3	Förslaget till bostadshyreslag.....	173
6.4	Förslaget till lokalhyreslag	218
Bilaga		
	Sammanställning över hur bestämmelserna i 12 kap. jordabalken placerats i förslaget	247

Sammanfattning

Utredningen har tidigare avgett delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Där behandlas den del av utredningsuppdraget som kan sägas ha gällt rent materiella spörsmål inom hyres- och bostadsrätten.

I detta slutbetänkande presenteras vårt förslag i den återstående delen av uppdraget. Det avser en modernisering av hyreslagstiftningen med inriktning på att göra den mer överskådlig och lättillgänglig.

Den nuvarande regleringen

I 12 kap. jordabalken finns bestämmelser om hyra. Det är detta kapitel som, något oegentligt, ofta kallas för hyreslagen.

Sedan finns det bestämmelser om hyra eller med anknytning till hyreslagstiftningen i flera andra lagar. Nämnas här kan t.ex. hyresförhandlingslagen (1978:304), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Vårt förslag i huvudsak

Vårt förslag innebär att det i 12 kap. jordabalken ska finnas endast några mer grundläggande bestämmelser, exempelvis om vad hyra är. Här klargörs också att det som hyrs ut är en lägenhet och att en lägenhet antingen är en bostadslägenhet eller en lokal. Detta är alltså inga sakliga nyheter utan gäller redan i dag.

Närmare bestämmelser ska sedan finnas i två särskilda lagar. Den ena lagen ska kallas *bostadshyreslagen* och innehålla närmare bestämmelser för bostadslägenheter. Den andra lagen ska heta *lokalhyreslagen* och på motsvarande sätt reglera den andra typen av lägenheter, dvs. lokaler.

De två lagarna har delats in i kapitel. I kapitlen förekommer underrubriker och paragraferna är överlag betydligt kortare än i dag.

Varför kan inte alla bestämmelserna vara kvar i jordabalken?

Hyra är en av flera nyttjanderätter som behandlas i jordabalken. För dessa finns i bl.a. 7 kap. jordabalken bestämmelser om de olika rättigheternas inbördes förhållande. Även i 23 kap. jordabalken finns det bestämmelser som rör flera nyttjanderätter, t.ex. hyra. Genom att ha kvar de grundläggande bestämmelserna om hyra i 12 kap. jordabalken förstör man inte denna grundläggande systematik.

Däremot måste man bryta ut flertalet bestämmelser i detta kapitel, om man vill att hyreslagstiftningen ska bli mer överskådlig och lättillgänglig. Påståendet kan framstå som drastiskt. Men vi anser oss ha täckning för det.

Först måste något sägas om varför hyreslagstiftningen i dag framstår som svårtillgänglig. I 12 kap. jordabalken finns det över 90 paragrafer. Många av dem är med dagens mått ovanligt långa.

Flera paragrafer är svårtillgängliga också på det sättet att en och samma paragraf innehåller vissa bestämmelser som gäller för både bostadslägenheter och lokaler och andra bestämmelser som innebär undantag eller tillägg för den ena lägenhetstypen. Vidare finns det exempel där det inte är enkelt för läsaren att veta om en paragraf är tillämplig för båda lägenhetstyperna eller endast den ena.

Ett antal kursiverade underrubriker är den enda hjälp den läsare får som vill skaffa sig en överblick. En sådan rubrik kan dessutom avse ett flertal, långa paragrafer som i lagboken spänner över flera sidor.

Vill man att lagstiftningen ska bli mer lättöverskådlig måste bestämmelserna delas in i kapitel. En sådan indelning kan i sin tur inte göras, om bestämmelserna ska finnas kvar i ett eller flera kapitel i jordabalken. Kapitelindelning av kapitel är en lagstiftningsteknik som hittills inte har tillämpats, och ett sådant tidigare förslag på hyresrättens område har avfärdats.

Överskådligheten kan sedan ytterligare förbättras genom användning av underrubriker i de olika kapitlen.

Med kapitelindelning och underrubriker kan paragraferna göras kortare. Detta har stor betydelse för att göra bestämmelserna mer lättillgängliga.

Det finns ett gammalt argument om att det är en fördel att ha bestämmelserna om hyra samlade i jordabalken. Argumentet är numera rätt överspelat med tanke på att bestämmelser om hyra eller med anknytning till hyra finns i flera, särskilda lagar.

Varför en bostadshyreslag och en lokalhyreslag?

Som tidigare nämnts är en lägenhet alltid antingen en bostadslägenhet eller en lokal. En uppdelning av de närmare bestämmelserna för respektive lägenhetstyp på två lagar undanröjer helt det nuvarande problemet att det är svårt för läsaren att beträffande vissa bestämmelser veta om de gäller båda eller endast en av lägenhetstyperna.

Paragraferna kan vidare på detta sätt ofta göras både kortare och enklare. Den nuvarande uppbyggnaden där man i en paragraf blandar gemensamma bestämmelser med särregler kan helt undvikas.

Strukturen i bostadshyreslagen och lokalhyreslagen

Vi har i huvudsak använt den nuvarande dispositionen av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken som underlag för kapitelindelningen i bostadshyreslagen och lokalhyreslagen.

Enligt vår uppfattning är den nuvarande uppbyggnaden saklig. Och genom den kan bestämmelser inom samma ämnesområde i stor utsträckning hållas samman.

Språket i paragraferna

Hyreslagstiftningen kan i flera avseenden sägas vara en konsumentlagstiftning, särskilt när det gäller bostadslägenheter. Det gör det särskilt viktigt att lagstiftningen är förståelig för den enskilde.

I 12 kap. jordabalken finns en del bestämmelser som vid det här laget är rätt gamla och som har ett ålderdomligt eller komplicerat språk. Vår ambition har varit att så långt som möjligt förenkla dessa.

Samtidigt har det varit angeläget att inte dra de språkliga ändringarna så långt att bestämmelserna förlorar i klarhet eller saklighet. Vi har också velat undvika så stora ändringar av språk och terminologi att detta skulle ge en osäkerhet hos de erfarna användarna eller risk för oavsiktliga ändringar i sak.

Formkrav i lagarna

Vi har också haft i uppdrag att i samband med den språkliga och redaktionella översynen av 12 kap. jordabalken se över de formkrav i kapitlet som eventuellt kan hindra användningen av elektroniska kommunikationsmedel. Vår bedömning av de befintliga formkraven är att de i de flesta fall inte hindrar sådan kommunikation.

I allmänhet har vi heller inte kunnat se några nackdelar med att hyresvärdar, hyresgäster och andra aktörer har möjlighet att kommunicera elektroniskt. Vi har därför inte sett några skäl att införa några nya formkrav i syfte att begränsa användningen av sådan kommunikation.

Däremot anser vi att den nuvarande möjligheten att i vissa fall säga upp hyresavtal muntligen bör tas bort. Vi föreslår således att uppsägningar alltid ska vara skriftliga. Det ska gälla både för bostadslägenheter och för lokaler.

Genomförandet

Enligt vår bedömning innebär förslaget inte några ökade kostnader för det allmänna.

Förslaget beräknas kunna träda i kraft tidigast den 1 maj 2010.

Författningsförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 12 kap. ska upphöra att gälla,
dels att det i balken ska införas ett nytt kapitel, 12 kap., av följande lydelse.

12 kap. Hyra

Inledande bestämmelse

1 § Med hyra avses ett avtal, genom vilket hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Avtalet benämns hyresavtal.

Det som hyrs ut utgör en lägenhet. En lägenhet är antingen bostadslägenhet eller lokal.

Närmare bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

2 § Med bostadslägenhet avses en lägenhet som har upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Närmare bestämmelser om hyra av bostadslägenheter finns i bostadshyreslagen (0000:0000).

3 § Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Närmare bestämmelser om hyra av lokaler finns i lokalhyreslagen (0000:0000).

Vissa avtal som omfattas av bestämmelserna om hyra

4 § Bestämmelserna om hyra tillämpas även

1. när en lägenhet upplåts genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till ett sådant avtal,
2. när ett tjänsteavtal som inte är av ringa betydelse förenas med både upplåtelse av bostadslägenhet och jord, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden, eller
3. när avtalet innefattar jord som upplåts för att nyttjas tillsammans med lägenheten, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Blockuthyrning

5 § Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt (blockuthyrning), får parterna avtala om hyresvillkor som strider mot vad som anges i bostadshyreslagen (0000:0000).

Ett sådant villkor får dock inte strida mot bestämmelserna i lokalhyreslagen (0000:0000). Det får inte heller avse rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för hur hyresvillkoren ska fastställas i samband med sådan förlängning.

Villkoret gäller endast om det har godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

6 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 5 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Överklagandet tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

Hyresnämnden och dess uppgifter

7 § I varje län ska det finnas en hyresnämnd. Regeringen får dock bestämma att annat område än ett län ska utgöra verksamhetsområde för hyresnämnden.

8 § Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt 5 § detta kapitel, bostadshyreslagen (0000:0000)

eller lokalhyreslagen (0000:0000) ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister.

Närmare bestämmelser om hyresnämnd finns i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

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

2. Vid tillämpning av bestämmelsen om fardag i 11 § lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss gäller, såvitt angår hyra, 12 kap. 4 § tredje stycket jordabalken i sin lydelse före den 1 januari 1985.

3. Om ett avtal om blockuthyrning har träffats före den 1 juli 1994 gäller, i fråga om kravet på godkännande av hyresvillkoren, 12 kap. 1 § jordabalken i sin lydelse före den 1 juli 1994.

2 Förslag till bostadshyreslag

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om hyra av sådan bostadslägenhet som avses i 12 kap. 2 § jordabalken.

Tvingande bestämmelser

2 § Hyresvillkor som strider mot en bestämmelse i denna lag gäller inte mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe, om inte annat anges.

Särskilda bestämmelser om hyresvillkoren vid blockuthyrning finns i 12 kap. 5 § jordabalken.

Sambor

3 § Det som föreskrivs i denna lag om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Hyresvärdens informationskyldighet

4 § Hyresvärden är skyldig att informera hyresgästen om sitt namn och en adress där hyresvärden kan nås. Om hyresvärden är en juridisk person, ska motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdare för den juridiska personen.

Finns hyresvärden eller, om hyresvärden är en juridisk person, ställföreträdaren inte i landet, ska uppgift lämnas om namn och adress på en i Sverige bosatt person som är behörig att på hyresvärdens vägnar ta emot delgivning.

Uppgifterna ska anges i ett skriftligt meddelande som ska anslås på väl synlig plats i huset.

Hur rätten till gemensamma utrymmen får upphävas eller ändras

5 § En rätt som följer av ett hyresförhållande, att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, får inte upphävas eller ändras på annat sätt än det som gäller för ändring av hyresvillkor. Detta gäller även om rätten inte är särskilt reglerad i avtalet mellan parterna.

2 kap. Hyresavtalet, hyrestid och uppsägning*Ingående av hyresavtal*

1 § Hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har ett hyresavtal upprättats skriftligen och övergår hyresrätten till en ny hyresgäst, ska detta på begäran antecknas på avtalet.

Hyrestid

2 § Hyresavtal gäller tills vidare, om inte bestämd tid har avtalats.

Hur hyresavtal upphör att gälla

3 § Hyresavtal som gäller tills vidare ska sägas upp för att upphöra att gälla.

4 § Hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte något annat har avtalats.

Avtalet ska dock alltid sägas upp för att upphöra att gälla, om hyresförhållandet har varat mer än nio månader i följd.

Förlängning av hyresavtal på bestämd tid

5 § Ett hyresavtal som gäller för bestämd tid anses förlängt tills vidare, om

1. avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning ska göras, eller

2. hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden uppmanat hyresgästen att flytta.

För uppmaning enligt första stycket 2 gäller vad som anges om uppsägning i 14 och 16–21 §§. Ytterligare bestämmelser om uppmaningen finns i 10 kap. 12 § fjärde stycket.

När hyresavtal upphör att gälla efter uppsägning

6 § Hyresavtal som gäller tills vidare kan sägas upp för att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte längre uppsägningstid har avtalats.

7 § Om ett hyresavtal för bestämd tid ska sägas upp för att upphöra att gälla och längre uppsägningstid inte är avtalad, ska uppsägningen göras senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,
2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader, eller
3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader.

8 § Hyresgästen får alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

9 § Avlider hyresgästen får dödsboet inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Denna rätt har dödsboet och den efterlevande maken eller sambon tillsammans, om lägenheten har hyrts av makar eller sambor gemensamt och den ena av dem har avlidit.

10 § Ett hyresavtal upphör genast att gälla, om

1. hyresgästen säger upp det av en orsak som anges i 3 kap. 2, 3, 5, 8, 11, 12 eller 13 §, eller
2. hyresvärden säger upp avtalet i fall som anges i 9 kap. 1 §, om inte annat följer av 9 kap. 4, 6 eller 7 §.

11 § Om ett hyresavtal sägs upp av någon annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet än som anges i 10 § gäller,

oavsett vad som avtalats om uppsägningstid, den uppsägningstid som anges i 6 §, om hyresavtalet gäller tills vidare, eller i 7 §, om hyresavtalet gäller för bestämd tid. Är det en uppsägning enligt 9 § gäller dock bestämmelserna i den paragrafen.

Hyresavtalet upphör genast att gälla, om en uppsägning enligt första stycket görs innan hyresgästen har tillträtt lägenheten.

Konsekvenser för vissa andra avtal när hyresavtalet upphör att gälla

12 § Om ett hyresavtal upphör att gälla, upphör samtidigt andra avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som i jämförelse med den användningen är av mindre betydelse.

När hyresgästen ska tillträda eller lämna lägenheten

13 § När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen lämna lägenheten senast nästa dag och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som ska tillträda den, om inte något annat har avtalats.

Är den dag då lägenheten ska tillträdas eller lämnas en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, ska lägenheten i stället tillträdas eller lämnas nästa vardag, om inte något annat har avtalats.

Hur uppsägningen ska göras

14 § En uppsägning ska vara skriftlig.

Hyresvärden bör i uppsägningen ange orsaken till att hyresavtalet ska upphöra, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen görs. Detta gäller dock inte om hyresgästen enligt 10 kap. 2 § 1–3 saknar rätt till förlängning av avtalet.

15 § En ansökan hos domstol med yrkande om att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning har skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgästen ska avhysas.

Var uppsägningen ska göras

16 § Hyresavtalet sägs upp hos motparten. Hyresgästen får även säga upp hyresavtalet hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Delgivning av uppsägningar

17 § En uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. I stället för bestämmelserna i 12–15 §§ delgivningslagen (1970:428) gäller 18–21 §§ detta kapitel.

18 § Träffas inte den som söks för uppsägning i sitt hemvist, får uppsägningen skickas i ett rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas

1. i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör, eller

2. om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där.

Påträffas inte någon av dessa, ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns.

Uppsägningen anses ha skett när det som anges i denna paragraf har gjorts.

19 § Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 9 kap. 1 §, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Uppsägningen anses då ha skett när det rekommenderade brevet har lämnats in för postbefordran.

20 § Har hyresgästen lämnat uppgift till hyresvärdens om en adress, dit meddelanden till honom eller henne ska skickas, anses den vid tillämpningen av 18 och 19 §§ som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

21 § En uppsägning får göras genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, om

1. den, vars avtal ska sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet, och

2. det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne.

3 kap. Lägenhetens skick samt hinder i hyresrätten

Lägenhetens skick på tillträdesdagen

1 § På tillträdesdagen ska hyresvärden tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte bättre skick har avtalats.

Avtal får träffas om att lägenheten ska vara i sämre skick, om

1. lägenheten hyrts ut för fritidsändamål, eller
2. hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen.

Lägenheten är inte färdigställd när tillträde ska ske

2 § Är lägenheten inte färdigställd när hyresavtalet ingås och är den inte heller färdig när tillträde ska ske, har hyresgästen rätt till skäligenedsättning av hyran.

Hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet, om

1. lägenheten inte kan färdigställas utan dröjsmål, eller
2. hyresvärden efter tillsägelse inte färdigställer den så snart det kan ske.

Uppsägning får dock göras endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

Uppsägning får göras även före den avtalade tillträdesdagen, om det är uppenbart att lägenheten då inte kommer att kunna användas för det avsedda ändamålet.

Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att dröjsmålet inte beror på hyresvärdens försummelse.

Lägenheten utryms inte i rätt tid

3 § Är lägenheten inte utrymd i rätt tid av den som ska flytta, har hyresgästen rätt till skäligenedsättning av hyran för den tid han eller hon inte kan använda lägenheten eller en del av den.

Hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet, om hindret inte undanröjs genast efter det att hyresvärden har underrättats om förhållandet. Rätten att säga upp avtalet är dock begränsad på det sätt som anges i 2 § tredje stycket.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att hindret inte beror på hyresvärdens försummelse.

Lägenheten förstörs eller skadas före tillträdesdagen

4 § Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, upphör hyresavtalet att gälla.

Avtalet ska 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.

Upphör hyresavtalet att gälla har hyresgästen rätt till ersättning för skada, om hyresvärden är vållande till händelsen eller inte utan dröjsmål lämnar meddelande om denna till hyresgästen.

5 § Skadas lägenheten före hyrestidens början och är skadan inte avhjälpt när lägenheten ska tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 2 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att kräva, gäller följande:

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

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller ombesörjer hyresvärden efter tillsägelse inte åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Rätten att säga upp avtalet är dock begränsad på det sätt som anges i 2 § tredje stycket.

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 hyresvärdens försummelse.

5. Hyresnämnden får förelägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Bestämmelser om åtgärdsföreläggande finns i 15–18 §§.

Första stycket gäller inte när hyresavtalet upphör att gälla enligt 4 §.

6 § Om en lägenhet för fritidsändamål har hyrts ut i befintligt skick gäller bestämmelserna i 5 § endast om

1. lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, och

2. hyresgästen när han eller hon ingick hyresavtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

Användningsförbud meddelas före tillträdesdagen

7 § Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet ett förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör hyresavtalet att gälla. Detta gäller även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden. Detsamma gäller om hyresvärden inte utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet.

8 § Meddelar en myndighet före tillträdesdagen ett beslut på grund av lägenhetens beskaffenhet, som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran. Detsamma gäller om beslutet medför intrång i hyresgästens nyttjanderätt.

Innebär beslutet en väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen säga upp hyresavtalet, även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden. Detsamma gäller om hyresvärden inte utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet.

Lägenhetens skick under hyrestiden

9 § Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Det gäller om inte något annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Hyresvärden ska med skäliga 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 en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

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

Är lägenheten endast delvis uthyrd till bostad gäller bestämmelserna i andra stycket endast bostadsdelen.

Skicket i gemensamma utrymmen

10 § Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, ska hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick att de enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbara för det avsedda ändamålet. Detta gäller inte om något annat har avtalats.

Skada eller hinder i hyresrätten under hyrestiden

11 § Bestämmelserna i 4–8 §§ gäller också, om

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

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 9 § andra och tredje styckena,

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

4. en myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 7 eller 8 § utan att det beror på hyresgästen, dock först när beslutet vunnit laga kraft eller enligt särskilt förordnande ändå gäller.

12 § Om hyresgästen måste avstå någon del av lägenheten på grund av att ett annat förvärv har företräde eller till följd av någon omständighet som avses i 7 kap. 25 § jordabalken, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

Hyresgästen har även sådan rätt att säga upp hyresavtalet som anges i 5 § första stycket 2, om han eller hon var i god tro när avtalet träffades.

Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap. jordabalken.

Ohyra i lägenheten

13 § Bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten gäller också om det finns ohyra i lägenheten som innebär men för hyresgästen.

Hyresvärden är skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyran, under förutsättning att lägenheten utgör en del av ett hus. Detta gäller även om hyresgästen är ansvarig för att ohyran finns i lägenheten.

Hyresgästen har rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han eller hon får genom åtgärder för att utrota ohyran, om det inte beror på hyresgästen att ohyran finns i lägenheten. Detta gäller även om hyresvärden är utan ansvar för ohyran.

Avtal om inskränkning i rätten till hyresnedsättning

14 § Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt 11 § få 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 första stycket 2 har hyresgästen kvar sin 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.

Åtgärdsföreläggande

15 § I fall som avses i 11 § 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 10 §, får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Att åtgärdsföreläggande får meddelas också i fall som avses i 5 § framgår av första stycket 5 i den paragrafen.

I föreläggandet ska det bestämmas inom vilken tid den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska vidtas. Föreläggandet får förenas med vite.

Tiden får förlängas om det finns särskilda skäl och ansökan om förlängning görs före utgången av den löpande tidsfristen.

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

17 § Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång. Detsamma gäller i fall som avses i 16 §.

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

Fastigheten utmäts eller hyresvärden försätts i konkurs

19 § Hyresgästen får säga upp hyresavtalet, om

1. fastigheten utmäts före tillträdesdagen, eller
2. hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen.

Uppsägningen ska dock göras inom en månad från det att hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt eller hyresvärden försätts i konkurs. Upphävs utmätningen eller konkursen, eller blir i annat fall frågan om fastighetens försäljning inaktuell, får inte uppsägning göras därefter.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada.

4 kap. Upprustningsföreläggande

När upprustningsföreläggande får meddelas

1 § Om en lägenhet som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål inte har lägsta godtagbara standard, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta de åtgärder som behövs för att lägenheten ska uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande). Detta gäller dock inte om lägenheten utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än fastighetsägaren.

Innebörden av lägsta godtagbara standard

2 § En lägenhet ska anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordningar inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, vilket omfattar toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning, och
6. matlagning, vilket omfattar spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

3 § Utöver vad som anges i 2 § krävs det för att lägsta godtagbara standard ska uppnås

1. att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och
2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

Närmare om upprustningsföreläggande

4 § Ett upprustningsföreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

5 § I föreläggandet ska det bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet ska ha vidtagits. Föreläggandet får förenas med vite.

Tiden får förlängas om det finns särskilda skäl och ansökan om förlängning görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Undantag när huset står under tvångsförvaltning

6 § Står huset under tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) ska hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsföreläggande, bestämma att det i förvaltningen ska ingå att vidta den begärda åtgärden. Beträffande en sådan föreskrift gäller i övrigt bestämmelserna om upprustningsföreläggande.

När ett upprustningsföreläggande förfaller

7 § Ett upprustningsföreläggande förfaller, om

1. bygglov, när sådant behövs, inte beviljas för den åtgärd som avses med föreläggandet, eller
2. den byggnad där lägenheten finns har rivits eller av annan orsak inte längre finns i behåll.

Vem som kan vara motpart i ärenden om upprustningsföreläggande

8 § Bestämmelserna i 3 kap. 16–18 §§ om vem som kan vara motpart i ärenden om åtgärdsföreläggande gäller även ärenden om upprustningsföreläggande.

5 kap. Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten*Innebörden av hyresgästinflytandet*

1 § En fastighetsägare som är hyresvärd får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en lägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder ska få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna.

Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av

de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna.

Vissa undantag

2 § Kravet på godkännande eller tillstånd gäller inte i fråga om hyresavtal som avser endast

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,
2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller
3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

3 § Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en lägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard enligt 4 kap. 2 och 3 §§.

Annan som jämföras med fastighetsägare eller hyresgäst

4 § Med fastighetsägare jämföras innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än fastighetsägaren.

Med hyresgäst avses i detta kapitel även den som tidigare har varit hyresgäst, om hans eller hennes hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och hyresgästen har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

Närmare bestämmelser om godkännande eller tillstånd

5 § Om hyresvärden vill utföra en åtgärd som kräver godkännande eller tillstånd, ska hyresvärden skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta.

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner en sådan åtgärd, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att ett skriftligt meddelande har lämnats till hyresgästen.

Överläts fastigheten sedan ansökan enligt andra stycket har gjorts gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång.

6 § Ansökan ska bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att få utföra åtgärden och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs ska hyresvärdens intresse av att få utföra åtgärden vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Förbud för hyresvärden att utföra vissa åtgärder

7 § Hyresnämnden ska förbjuda hyresvärden att utföra en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 1 §, om åtgärden påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd. Förbudet får förenas med vite.

En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostads- hyresgäst.

Hyresnämnden får på ansökan av hyresvärden upphäva ett förbud.

8 § Bestämmelserna i 3 kap. 16–18 §§ om vem som kan vara motpart i ärenden om åtgärdsförelägganden gäller även ärenden om förbud.

6 kap. Hyran

Hur hyran ska vara bestämd

1 § Hyran ska vara bestämd till beloppet i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i en förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp, om

1. hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. lägenheten finns i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

2 § Trots det som anges i 1 § får avtal träffas om att hyran ska knytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar, om lägenheten

1. hyrs ut i andra hand, eller
2. innehas med bostadsrätt av upplåtaren.

3 § Om avtal har träffats i strid med 1 §, ska hyra betalas med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Bestämmelser om ogiltighet av avtal om hyra i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Betalning av hyran

4 § Ska hyran betalas i pengar ska detta göras senast den sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

Första stycket gäller inte om något annat har avtalats. När det gäller hyra som avser en annan kalendermånad än den första, får dock hyresgästen trots att annat har avtalats alltid betala hyran senast den sista vardagen före månadens början.

5 § Hyran ska betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som hyresvärden anvisar. Betalning får alltid ske genom postanvisning eller brevgiro.

Ska hyran betalas på en ort utomlands, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

6 § Om hyresgästen betalar hyran hos någon som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen.

Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till någon som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av den som förmedlar tjänsten.

Deposition av hyra

7 § Den hyresgäst som anser att han eller hon enligt 3 kap. 2, 3, 5, 8, 11, 13 eller 14 § eller 7 kap. 14 § har

1. rätt till nedsättning av hyran,
2. rätt till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist, eller
3. någon annan motfordran hos hyresvärden,

och som vill dra av motsvarande belopp på hyra som ska betalas i pengar, får deponera beloppet hos länsstyrelsen.

Deposition får också göras när det råder tvist om storleken av hyra som ska betalas i pengar men som inte är bestämd till beloppet i hyresavtalet.

8 § Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden inte göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till honom eller henne.

9 § När hyresgästen deponerar belopp hos länsstyrelsen, ska han eller hon lämna skriftlig uppgift om hyresförhållandet, förfalldagen och grunden för avdraget eller vad tvisten gäller.

För den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet, ska hyresgästen ställa den pant eller borgen som länsstyrelsen anser är skälig.

10 § Länsstyrelsen ska utan dröjsmål underrätta hyresvärden om depositionen. Underrättelsen ska skickas i rekommenderat brev. Fortsätter hyresgästen att deponera hyra på samma grund som tidigare kan dock efterföljande underrättelser göras på något annat lämpligt sätt, om hyresvärden går med på det.

Deponerat belopp ska genast placeras på ett räntebärande konto. Räntan ska betalas till den som får lyfta beloppet.

11 § Hyresgästen har rätt att återfå det deponerade beloppet, om hyresvärden inte, inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om depositionen skickats till hyresvärden, visar att

1. hyresvärden träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet, eller
2. hyresvärden väckt talan mot hyresgästen om att få lyfta beloppet.

Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet inte lyftas förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

12 § Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

7 kap. Hyresgästens användning av lägenheten

För vilka ändamål får lägenheten användas?

1 § Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom eller henne.

Inrymmande av utomstående personer

2 § Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden.

Hyresgästens vård av lägenheten

3 § Hyresgästen ska under hyrestiden väl vårda lägenheten och det som hör till den.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Hyresgästen är också skyldig att ersätta skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av

1. någon som hör till hyresgästens hushåll,
2. någon som gästar hyresgästen eller annan som han eller hon inrymt i lägenheten, eller
3. någon som utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen är ansvarig för brandskada som han eller hon själv inte vållat, endast om hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha iakttagit.

Bestämmelserna i andra stycket gäller också om det finns ohyra i lägenheten.

Hyresgästens rätt att måla och tapetsera

4 § Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad måla, tapetsera och utföra därmed jämförbara åtgärder i lägenheten. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Första stycket gäller inte om annat har avtalats och hyresavtalet avser

1. ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt, eller

2. en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och som fortfarande innehas med sådan rätt.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnden.

Hyresgästens skyldighet att informera om skada eller brist i lägenheten

5 § Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet, är hyresgästen skyldig att genast informera hyresvärden om skadan eller bristen.

Är hyresgästen och medlemmarna i hans eller hennes hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig, är det tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten informerar hyresvärden om skadan eller bristen. Detta gäller under förutsättning att lägenheten är en del av ett hus och att hyresgästen har berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron.

6 § När det gäller annan skada eller brist i lägenheten än som avses i 5 § ska hyresgästen utan oskäligt dröjsmål informera hyresvärden.

7 § Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet enligt 5 eller 6 § är hyresgästen ansvarig för den skada som orsakas av försummelsen.

8 § Bestämmelserna i 5–7 §§ gäller också om det finns ohyra i lägenheten.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse

9 § Om hyresgästen har upplåtit rätt att använda lägenheten åt någon annan eller utan behövligt samtycke eller tillstånd har överlåtit hyresrätten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nya innehavaren skulle ha ersatt enligt 3, 7 eller 8 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom eller henne.

Avtal om mer omfattande ansvar när lägenheten delvis är bostad

10 § Hyresvärden och hyresgästen kan träffa avtal som innebär att hyresgästen får ett mer omfattande ansvar än som anges i 3 och 5–9 §§, om lägenheten har upplåtits för att delvis användas för annat ändamål än bostad.

Störningar m.m.

11 § När hyresgästen använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han eller hon svarar för enligt 3 § andra stycket.

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är angripet av ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

12 § Om det förekommer störningar i boendet, ska hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Hyresvärden ska också underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten finns om störningarna.

Första stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten

13 § Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock utföras under den sista månad som hyresförhållandet består endast om hyresgästen går med på detta.

Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten än som avses i andra stycket, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan att hyresgästen går med på det påbörjas förrän hyresgästen genom uppsägning kunnat få avtalet att upphöra.

Andra och tredje styckena gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden på grund av ett åtgärdsföreläggande ska utföra.

14 § När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

15 § I fall som avses i 13 eller 14 § ska hyresvärden se till att hyresgästen inte förorsakas större olägenhet än nödvändigt.

16 § Hyresvärden ska ersätta skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i 13 § andra och tredje styckena, även om skadan inte beror på hyresvärdens försummelse.

17 § Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den lägenhet som hyrs av honom eller henne inte besväras av ohyra. I sådana fall gäller 3 kap. 13 § första stycket.

18 § Om hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde till lägenheten när han eller hon har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. Bestämmelser om sådan handräckning finns i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Lägenheten överges eller egendom lämnas kvar

19 § Om hyresgästen överger lägenheten, får hyresvärden genast återta den.

20 § Egendom som kan antas tillhöra hyresgästen och som finns kvar i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken han eller hon avhysts, tillfaller hyresvärden utan lösen om hyresgästen inte hämtar den

1. inom tre månader från hyresvärdens uppmaning att göra det, eller
2. inom sex månader från det hyresgästen lämnade eller avhystes från lägenheten.

Detsamma gäller om egendomen kan antas tillhöra någon i hyresgästens hushåll eller om egendomen finns i ett utrymme som hör till lägenheten.

Hyresgästen försätts i konkurs

21 § Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet säga upp hyresavtalet under förutsättning att gäldenären samtycker till uppsägningen.

22 § Har lägenheten inte tillträtts när konkursen inträffar får hyresvärden säga upp hyresavtalet, om

1. hyresvärden inte har sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han eller hon skäligen kan nöja sig, och
2. hyresvärden inte får sådan säkerhet inom en vecka efter begäran om det.

23 § Om hyresavtalet sägs upp enligt 21 eller 22 §, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

8 kap. Övergång av hyresrätten och upplåtelse i andra hand*Kravet på samtycke vid övergång av hyresrätten*

1 § Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av 6–10 §§.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet, om

1. hyresvärden utan skäligen anledning vägrar samtycke, eller

2. hyresvärden inte lämnar något besked inom tre veckor från det att samtycke begärdes.

2 § Bestämmelserna i 1 § om överlåtelse av hyresrätten gäller också i fråga om övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, om inte annat följer av 3 §.

Bestämmelser om rätt för make, sambo eller medhyresgäst att i vissa fall överta hyresrätten finns i 10 kap. 10 §.

Rätten för vissa anhöriga att träda i hyresgästens ställe

3 § Om en lägenhet har varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans eller hennes make eller sambo, får maken eller sambon träda i hyresgästens eller dödsboets ställe, om hyresrätten

1. tillagts maken genom bodelning eller arvskitte, eller
2. tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av honom eller henne enligt 22 § sambolagen (2003:376).

Även en efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen har rätt att träda i hyresgästens ställe enligt första stycket.

4 § För tiden efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make eller sambo enligt 3 §, svarar hyresgästen eller hyresgästens dödsbo inte för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make eller sambo svarar tillsammans med hyresgästen eller dödsboet för sådana förpliktelser enligt avtalet som gäller tiden före underrättelsen.

5 § Bestämmelserna i 3 och 4 §§ gäller också när lägenheten har hyrts av makar eller sambor gemensamt.

Överlåtelse till närstående

6 § En hyresgäst som inte avser att använda sin lägenhet får överlåta sin hyresrätt till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

Sådant tillstånd ska lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Tillståndet får förenas med villkor.

Första och andra styckena gäller också om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till en dödsbodelägare eller annan närstående till hyresgästen som varaktigt sammanbodde med honom eller henne.

Byte

7 § Hyresgästen får överlåta sin hyresrätt för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Detta gäller dock inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten finns i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten fortfarande innehas 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.

8 § Hyresnämnden ska lämna tillstånd till ett byte, om

1. hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet,
2. bytet kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden, och
3. inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet.

Tillståndet får förenas med villkor.

Vid prövningen av om särskilda skäl talar emot bytet gäller följande. Om hyresvärden visar omständigheter som ger anledning att anta att otillåten ersättning lämnas för lägenheten, är det hyresgästen som ska visa att sådan otillåten ersättning inte förekommer.

Överlåtelse till någon som ska överta en verksamhet

9 § Den som hyr en lägenhet för att till en väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet,

får överlåta hyresrätten till den som ska överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

Sådant tillstånd ska lämnas, om hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om det finns synnerliga skäl. Tillståndet får förenas med villkor.

Överlåtelse som görs av en kommun

10 § En kommun får överlåta sin hyresrätt, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

Sådant tillstånd ska lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Tillståndet får förenas med villkor.

Ansvar för hyresgästens skyldigheter vid överlåtelse

11 § Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är hyresgästen fri från de skyldigheter som hyresavtalet innebär för honom eller henne för tiden efter överlåtelsen. Detta gäller inte om något annat villkor ställts upp i samband med samtycket eller tillståndet.

12 § Den nya hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om inte något annat har avtalats med hyresvärden.

Vid ett lägenhetsbyte har en ny hyresgäst dock ett sådant ansvar endast om han eller hon i en särskilt upprättad handling har åtagit sig det gentemot hyresvärden. Ett sådant åtagande medför inte skyldighet att betala något annat än hyresskulder och inte heller skyldighet att betala sådana skulder till ett högre belopp än som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen.

Upplåtelse i andra hand

13 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande utom i fall som avses i 14 eller 15 §.

14 § En kommun som är hyresgäst får upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska genast underrättas om upplåtelsen.

15 § En annan hyresgäst än en kommun får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Sådant tillstånd ska lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet ska begränsas till viss tid och får förenas med villkor.

9 kap. Förverkande

När hyresrätten är förverkad

1 § Hyresrätten är förverkad, om

1. hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 11 kap. 20 §,

2. 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,

3. lägenheten används i strid med 7 kap. 1 eller 2 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

4. 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,

5. lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som ska iakttas enligt 7 kap. 11 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. tillträde till lägenheten vägras i strid med 7 kap. 13 § och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

7. hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans eller hennes skyldigheter enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

8. 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.

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

Förtida uppsägning vid förverkande

3 § Om hyresrätten är förverkad, har hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

Särskilda bestämmelser vid försenad hyresbetalning

4 § En hyresgäst får inte skiljas från lägenheten enligt 1 § 1, om

1. hyran betalas på det sätt som anges i 6 kap. 5 eller 6 § eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 6 kap. 7 §, och

2. betalningen eller depositionen görs inom tre veckor från det att

a) hyresgästen har delgetts underrättelse om att han eller hon genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten finns.

5 § I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som enligt 4 § krävs för att få tillbaka hyresrätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges där har gått ytterligare två vardagar.

6 § En hyresgäst får inte skiljas från lägenheten enligt 1 § 1, om dröjsmålet med betalning endast har avsett en sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 11 kap. 4–6 §§ och hyran kan prövas med tillämpning av 11 kap. 17 §. Detta gäller till dess att en månad har gått från det att hyresnämndens eller hovrättens beslut har vunnit laga kraft.

7 § En hyresgäst får inte skiljas från lägenheten enligt 1 § 1, om

1. socialnämnden inom den tid som anges i 4 § 2 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen inte har kunnat betala hyran inom den tid som anges i 4 § 2 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.

8 § Bestämmelserna i 4–7 §§ gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten har förverkats.

9 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om underrättelse och meddelande som avses i 4 §.

Särskilda bestämmelser vid störningar i boendet

10 § Uppsägning av ett hyresavtal enligt 1 § 5 på grund av störningar i boendet får inte göras förrän socialnämnden har underrättats enligt 7 kap. 12 §.

11 § Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som anges i 1 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts.

Vid sådana störningar får uppsägning av hyresavtalet göras utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Första och andra styckena 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 7 kap. 11 § vid användningen av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Betydelsen av att hyresgästen vidtar rättelse

12 § Om hyresrätten är förverkad på grund av något förhållande som avses i 1 § 1–3, 5 eller 6, men rättelse sker innan hyresvärden har sagt upp avtalet, får hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grun-

den. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Vissa tidsfrister vid uppsägning på grund av förverkande

13 § Hyresgästen får inte skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick kännedom om ett sådant förhållande som avses i 1 § 4 eller 7. Det samma gäller om hyresvärden inte inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett sådant förhållande som avses i 1 § 2 har sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

14 § En hyresgäst får skiljas från lägenheten på grund av ett sådant förhållande som avses i 1 § 8 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

Hyresvärdens rätt till skadestånd

15 § Sägs hyresavtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

10 kap. Förlängning av hyresavtal

Rätten till förlängning

1 § Om hyresvärden säger upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning (s.k. besittningsskydd), om inte annat följer av bestämmelserna i detta kapitel.

När rätt till förlängning saknas

2 § Bestämmelserna i detta kapitel gäller inte, om

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som anges i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 9 eller 10 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 3 §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.

Överenskommelse om avstående från besittningsskydd

3 § Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning (överenskommelse om avstående från besittningsskydd), gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

4 § Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när en överenskommelse enligt 3 § träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

5 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om överenskommelser som avses i 3 § 2.

När rätten till förlängning av hyresavtalet upphör

6 § Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 2 kap. 5 § första stycket 2, uppmanat hyresgästen att flytta, har hyresgästen inte rätt till förlängning av avtalet, om

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

3. huset ska rivs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset ska genomgå en större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. hyresavtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten fortfarande innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, och anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Vid prövning enligt första stycket 2 ska särskild hänsyn tas till om hyresvärden uppmanat hyresgästen att vidta rättelse.

Förlängning av hyresavtalet för en del av lägenheten

7 § Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas i fråga om lägenheten i övrigt, har hyresgästen, oavsett vad som anges i 6 §, rätt till sådan förlängning.

Återflyttning efter ombyggnad

8 § Lämnar en hyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska genomgå en större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt ges tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

Förlängning av hyresavtalet för en medhyresgäst

9 § 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, har en medhyresgäst rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del. Detta gäller under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Rätten till förlängning saknas dock 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 rätt till förlängning för egen del 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.

Förlängning av hyresavtalet för make eller sambo som inte har del i hyresrätten

10 § Den som är gift eller samboende med en hyresgäst och har sin bostad i lägenheten utan att ha del i hyresrätten, har rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, om

1. hyresgästen säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om hyresgästen i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, och

2. hyresvärden skäligen kan nöja sig med maken eller sambon som hyresgäst.

Första stycket gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande.

Avlider hyresgästen, har hyresgästens efterlevande make eller sambo rätt till förlängning enligt första stycket, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta inte har föränletts av den efterlevande maken eller sambon.

Bestämmelserna i 12–16 §§, samt 11 kap. 7, 8, 12, 13 och 20 §§ om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

11 § Förlängs ett hyresavtal enligt 10 §, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelse enligt avtalet för tiden före förlängningen, om inte något annat har avtalats med hyresvärden.

Vissa tidsfrister vid tvister om förlängning av hyresavtal

12 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och föreligger det tvist om förlängning av avtalet enligt 6 eller 9 §, är uppsägningen utan verkan, om inte

1. hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjuter tvisten till hyresnämnden, eller

2. hyresgästen ändå flyttat senast vid hyrestidens utgång.

Samtycker hyresvärden inte till förlängning av hyresavtalet enligt 9 eller 10 §, ska hyresvärden senast en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde uppmana den som enligt nämnda paragrafer kan ha rätt till förlängning att flytta. För uppmaningen gäller det som föreskrivs om uppsägning i 2 kap. 14 och 17–21 §§.

En sådan uppmaning är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som har uppmanats att flytta ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. Har uppmaningen gjorts tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får hänskjutande dock ske fram till hyrestidens utgång.

Tredje stycket gäller också i fall som avses i 2 kap. 5 § första stycket 2.

Rätt att bo kvar under pågående tvist

13 § Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu inte avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess att frågan är slutligt avgjord.

Första stycket gäller inte om hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta enligt den paragrafens första stycke får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten ska de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess att hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

Hyresvillkoren vid förlängning av hyresavtal

14 § Bifalls inte hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, ska samma hyresvillkor som förut tillämpats fastställas för den fortsatta uthyrningen. Detta gäller inte om parterna kommer överens om att andra villkor ska gälla.

Vill hyresvärden att hyresvillkoren ska ändras för det fall att hans eller hennes talan inte bifalls, ska hyresvärden samtidigt som han eller hon hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden ansöka om ändring av villkoren.

Verkan av beslut om förlängning

15 § Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt uthyrning. Mot hyresförhållandet får en omständighet inte åberopas som hade kunnat åberopas i målet eller ärendet.

Uppskov med avflyttningen

16 § Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, får i beslutet skäligen uppskov medges med avflyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgörs förlängningstvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, gäller 14 § i fråga om hyresvillkoren för tiden från det avtalet upphörde till avflyttningen.

11 kap. Prövning av hyran och andra hyresvillkor*Bestämmelsernas tillämpningsområde*

1 § Detta kapitel gäller prövning av hyran och andra hyresvillkor. Bestämmelserna tillämpas inte, om

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 3 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

2 § Gäller en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) för lägenheten, tillämpas 3 och 7–21 §§ endast om det följer av nämnda lag.

Hur förfarandet inleds

3 § Den hyresvärd eller hyresgäst som vill att hyresvillkoren ska ändras, ska skriftligen meddela detta till motparten.

Om överenskommelse inte kan träffas, har den som lämnat meddelande till motparten rätt att hos hyresnämnden ansöka om

ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet har lämnats till motparten.

Hyreshöjning för en lägenhet som inte omfattas av en gällande förhandlingsordning

4 § Bestämmelserna i 5 och 6 §§ tillämpas i fråga om hyresavtal som

1. gäller tills vidare, och
2. avser en sådan lägenhet i ett hus med förhandlingsordning som till följd av bestämmelserna i 3 § hyresförhandlingslagen (1978:304) inte omfattas av förhandlingsordningen.

5 § Hyresgästen ska anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt, om

1. hyresvärden har lämnat ett meddelande om hyreshöjning enligt 3 § till hyresgästen,
2. meddelandet innehåller de uppgifter som anges i 6 §, och
3. hyresgästen inte inom den tid som angetts i meddelandet har gett hyresvärden besked om att han eller hon motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning.

Den högre hyran får börja att gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen.

6 § Ett skriftligt meddelande enligt 5 § första stycket 2 ska innehålla

1. uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet,
2. uppgift om den dag då den nya hyran ska börja gälla,
3. uppgift om att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om hyresgästen inte senast en viss angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han eller hon motsätter sig hyresvärdens begäran,
4. uppgift om hyresvärdens adress,
5. upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran, och
6. uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning ska komma till stånd.

Hur hyran ska fastställas

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

Vid prövning enligt första stycket ska främst beaktas 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 göras 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 prövningen enligt första stycket ska även bestämmelserna i 9–11 §§ iakttas. En hyra för en lägenhet som har bestämts enligt 11 § får inte beaktas när hyran ska fastställas enligt första stycket i denna paragraf.

8 § Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen trots bestämmelserna i 7 § rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

9 § Vid prövning av hyran ska en åtgärd som avses i 5 kap. 1 § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,
2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från honom eller henne enligt 8 kap. 3 eller 6 § eller 10 kap. 10 §, och
3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran inte har gått mer än fem år sedan åtgärden slutfördes.

10 § Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller jämförbara åtgärder i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

11 § Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran ska fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än tio år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska vad som anges i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som tidigare inte till någon del använts som bostadslägenhet.

Första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den mån det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Hur annat villkor än hyran ska fastställas

12 § 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. Hyresavtalet ska gälla tills vidare, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Överenskommelser om villkoren för fortsatt uthyrning

13 § Kommer hyresvärden och hyresgästen överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt 7 § första stycket eller 12 §, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda paragrafer, om inte annat följer av bestämmelserna i jordabalken eller denna lag.

Ytterligare villkor som kan prövas

14 § Hyresnämnden får pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen, om det finns särskilda skäl.

Beslutets betydelse för hyresavtalet

15 § Ett beslut om ändring av hyresvillkoren anses som ett avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Från vilken tidpunkt ett beslut om villkorsändring får gälla

16 § Gäller hyresavtalet tills vidare och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning gjorts.

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 angetts i första och andra styckena avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

17 § Har den hyra som prövats blivit gällande enligt 4–6 §§, får beslut om hyran, trots vad som anges i 16 §, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom tre månader därefter.

18 § Gäller hyresavtalet för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning gjorts.

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 gjorts när ansökningen gavs in till hyresnämnden.

Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet ändå avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

19 § Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring ska gälla från en tidigare tidpunkt än vad som anges i 16 eller 18 §.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Hyran höjs för förfluten tid

20 § Ska hyresgästen, enligt hyresnämndens eller hovrättens beslut, betala högre hyra för förfluten tid än vad som förut skulle betalas, 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. Detta 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 tidigare gällande 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 beloppet och av sådan ränta som avses i andra stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen ska beräknas enligt 5 § räntelagen.

Hyran sänks för förfluten tid

21 § Sänker hyresnämnden eller hovrätten hyran för förfluten tid, ska hyresvärden i beslutet åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad hyresvärden till följd av detta har fått för mycket tillsammans med ränta.

Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från den dag beloppet togs emot till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

12 kap. Återbetalning av hyra som inte är skälig

Bestämmelsernas tillämpningsområde

1 § Detta kapitel gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse av annan lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande. Bestämmelserna gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Återbetalningens omfattning

2 § Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 11 kap. 7 och 11 §§, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har 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 ett år före dagen för ansökan.

Fastställande av hyra för fortsatt uthyrning

3 § I ett ärende om återbetalning ska hyresnämnden också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan, om hyresgästen begär det. Vid denna prövning tillämpas 11 kap. 7 och 11 §§. 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 11 kap. 20 och 21 §§.

När ansökan ska göras

4 § För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan om återbetalning ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

13 kap. Övriga bestämmelser

Preskription

1 § En hyresvärd eller en hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Görs det senare är rätten till talan förlorad, om inte annat har avtalats.

Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans eller hennes rätt till talan är förlorad.

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 § Ett meddelande ska anses lämnat när det har skickats i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress, om det är ett meddelande som avses i

- 3 kap. 2, 3, 4, 5 eller 7 §,
- 5 kap. 5 §,
- 7 kap. 5, 6 eller 12 §,
- 8 kap. 4 §,
- 9 kap. 1 § 2, 3 eller 5, 4 § eller 7 §,
- 10 kap. 6 §, eller
- 11 kap. 3 eller 5 §.

I fall som avses i 7 kap. 5 och 6 §§ är det dock tillräckligt att meddelandet är skickat på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom eller henne ska skickas, anses den som hyresgästens eller hyresvärdens vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid skicka meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden skicka meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Föreläggande att lämna uppgifter om hyran

3 § Om en hyresvärd inte på begäran lämnar ut de uppgifter om hyran för sina lägenheter som kan behövas för en prövning enligt 11 kap. 7 § första stycket, får hyresnämnden efter ansökan förelägga hyresvärden att lämna uppgifterna till nämnden.

I föreläggandet ska det bestämmas inom vilken tid uppgifterna ska ha kommit in till nämnden. Föreläggandet får förenas med vite.

Har hyresvärden lämnat uppgifter till hyresnämnden enligt första stycket, får det inom ett år efter avlämnandet inte meddelas något nytt föreläggande beträffande de lägenheter som avsågs med de lämnade uppgifterna.

Otillåtna villkor om ersättning för upplåtelse eller överlåtelse

4 § Den som uppsåtligen ställer upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse av en lägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten, döms till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall ska dock inte dömas till ansvar.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Vid bedömning av om brottet är grovt ska särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning, eller om gärningsmannen på något annat sätt i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet.

5 § Ett sådant villkor som avses i 4 § är ogiltigt. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka det han eller hon har tagit emot.

Ersättning för bostadsförmedling

6 § Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för förmedling av en lägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning är dock tillåten vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

7 § Den som har tagit emot otillåten ersättning enligt 6 § är skyldig att betala tillbaka den.

Skiljeavtal

8 § Ett avtal mellan en hyresvärd och en hyresgäst, att en 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

1. hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten,
2. fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 10 kap. 14 eller 16 § eller 11 kap. 7 eller 12 §, eller
3. återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap.

9 § Ett skiljeavtal mellan en hyresvärd och en hyresgäst gäller inte till den del det avtalet innebär att

1. skiljemän har utsetts, eller
2. en bestämmelse har getts om skiljemännens antal, hur skiljemännen ska utses eller förfarandet vid skiljenämnden.

När det gäller frågor som anges i första stycket ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas.

Första och andra styckena hindrar inte att parterna i skiljeavtalet utser hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämmer viss tid för meddelande av skiljedomen.

Hyresvillkor i kollektivavtal

10 § Beror hyresförhållandet av anställning och har överenskommelse om hyresvillkoren träffats i ett kollektivavtal, gäller villkoren mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i

- 2 kap. 6 eller 7 §,
- 8 kap. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 eller 15 §,
- 10 kap. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 eller 16 §,
- 11 kap. 1, 2, 3, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 eller 21 §,
- 12 kap., eller
- 13 kap. 8 eller 9 §.

Hyresvillkor i kollektivavtal får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalsslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet, och

2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren ska tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 11 kap. 3 eller 7 §.

Med kollektivavtal avses i denna paragraf ett avtal som på arbets- tagarsidan har slutits eller godkänts av en organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse som central arbetstagarorganisation.

Pant och borgen

11 § Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att hyresavtalet fullgörs, får pantsättaren eller borgensmannen säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen. Uppsägningen får dock göras tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det att åtagandet började att gälla.

Ett villkor som inskränker pantsättarens eller borgensmannens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

Vite

12 § Vite som har förelagts med stöd av denna lag döms ut av hyresnämnden. Nämnden ska självständigt ta upp frågan om utdömande. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet inte dömas ut.

Vite som förelagts med stöd av denna lag får inte förvandlas till fängelse.

Hyrestvister som rör störningar i boendet

13 § Hyrestvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

Överklagande av hyresnämndens beslut

14 § Beslut av hyresnämnden får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades, om det är ett beslut som avses i

- 3 kap. 5 § 5 eller 15 §,
- 4 kap. 1 eller 6 §,

- 5 kap. 1 eller 7 §,
- 7 kap. 4 §,
- 8 kap. 6, 9 eller 10 §,
- 10 kap. 3, 12 eller 16 §,
- 11 kap. 3 §,
- 12 kap. 2 eller 3 §, eller
- 13 kap. 3 eller 12 §.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 8 kap. 7 eller 15 § får inte överklagas.

15 § Ett överklagande som avses i 14 § tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

Rättegångskostnader i hovrätten

16 § Om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken, ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten i

- hyrestvister som avses i 10 kap. 12 §, 11 kap. 3 § eller 12 kap. 2 eller 3 §,
- mål om åtgärdsföreläggande enligt 3 kap. 5 § 5 och 15 §,
- mål om upprustningsföreläggande enligt 4 kap. 1 eller 6 §,
- mål om tillstånd till förbättrings- och ändringsarbeten enligt 5 kap. 1 §, eller förbud mot sådana åtgärder enligt 5 kap. 7 §, eller
- mål om utdömmande av vite enligt 12 §.

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

2. Har ett hyresavtal ingåtts för bestämd tid före den 1 januari 1985 ska hyresavtalet ändå anses gälla tills vidare, om parterna inte har kommit överens om något annat senast vid den tidpunkt till vilken avtalet efter den 1 januari 1985 hade kunnat sägas upp av båda parter. En sådan överenskommelse gäller mot en ny ägare av fastigheten, om hyresavtalet har upprättats skriftligen och överenskommelsen har antecknats på hyresvärdens exemplar av handlingen.

3. Om det finns särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag som avses i punkt 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614) tillstånd att tillämpa avtalsvillkor som strider mot 3 kap. 9 § andra stycket första meningen och tredje stycket, 5 kap. och 6 kap. 1 §. Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet.

4. En överenskommelse om avstående från besittningsskydd har verkan enligt de föreskrifter som gällde när överenskommelsen ingicks.

5. Rätten att träda i hyresgästens ställe enligt 8 kap. 3 § gäller även när hyresrätten tillagts en make, sambo, efterlevande make eller efterlevande sambo med stöd av äldre lagar.

6. I fråga om en ansökan om återbetalning enligt 12 kap. 2 § som har kommit in till hyresnämnden före den 1 januari 2009 ska 12 kap. 55 e § jordabalken i sin lydelse före den 1 januari 2009 tillämpas.

3 Förslag till lokalhyreslag

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag innehåller bestämmelser om hyra av sådan lokal som avses i 12 kap. 3 § jordabalken.

Tvingande bestämmelser

2 § Hyresvillkor som strider mot en bestämmelse i denna lag gäller inte mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe, om inte annat anges.

Hyresvärdens informationskyldighet

3 § Hyresvärden är skyldig att informera hyresgästen om sitt namn och en adress där hyresvärden nås. Om hyresvärden är en juridisk person, ska motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdare för den juridiska personen.

Finns hyresvärden eller, om hyresvärden är en juridisk person, ställföreträdaren inte i landet, ska uppgift lämnas om namn och adress på en i Sverige bosatt person som är behörig att på hyresvärdens vägnar ta emot delgivning.

Uppgifterna ska anges i ett skriftligt meddelande som ska anslås på väl synlig plats i huset.

Hur rätten till gemensamma utrymmen får upphävas eller ändras

4 § En rätt som följer av ett hyresförhållande, att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, får inte upphävas eller ändras på annat sätt än det som gäller för änd-

ring av hyresvillkor. Detta gäller även om rätten inte är särskilt reglerad i avtalet mellan parterna.

2 kap. Hyresavtalet, hyrestid och uppsägning

Ingående av hyresavtal

1 § Hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har ett hyresavtal upprättats skriftligen och övergår hyresrätten till en ny hyresgäst, ska detta på begäran antecknas på avtalet.

Hyrestid

2 § Hyresavtal gäller tills vidare, om inte bestämd tid har avtalats.

Hur hyresavtal upphör att gälla

3 § Hyresavtal som gäller tills vidare ska sägas upp för att upphöra att gälla.

4 § Hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte något annat har avtalats.

Avtalet ska dock alltid sägas upp för att upphöra att gälla, om hyresförhållandet har varat mer än nio månader i följd.

Förlängning av hyresavtal på bestämd tid

5 § Ett hyresavtal, som gäller för bestämd tid, anses förlängt tills vidare, om

1. avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning ska göras, eller

2. hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lokalen en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden uppmanat hyresgästen att flytta.

För uppmaning enligt första stycket 2 gäller vad som anges om uppsägning i 11 och 13–18 §§.

När hyresavtal upphör att gälla efter uppsägning

6 § Hyresavtal som gäller tills vidare kan sägas upp för att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, om inte längre uppsägningstid har avtalats.

7 § Om ett hyresavtal för bestämd tid ska sägas upp för att upphöra att gälla och längre uppsägningstid inte är avtalad, ska uppsägningen göras senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,
2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader,
3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader, eller
4. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader.

8 § Ett hyresavtal upphör genast att gälla, om

1. hyresgästen säger upp det av en orsak som anges i 3 kap. 2, 3, 5, 8, 11, 12 eller 13 §, eller
2. hyresvärden säger upp avtalet i fall som anges i 7 kap. 1 §, om inte annat följer av 7 kap. 5 §.

9 § Om ett hyresavtal sägs upp av någon annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet än som anges i 8 § gäller, oavsett vad som avtalats om uppsägningstid, den uppsägningstid som anges i 6 §, om hyresavtalet gäller tills vidare, eller i 7 §, om hyresavtalet gäller för bestämd tid.

Hyresavtalet upphör genast att gälla, om en uppsägning enligt första stycket görs innan hyresgästen har tillträtt lokalen.

När hyresgästen ska tillträda eller lämna lokalen

10 § När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen lämna lokalen senast nästa dag och senast klockan 12 den dagen hålla lokalen tillgänglig för den som ska tillträda den, om inte något annat har avtalats.

Är den dag då lokalen ska tillträdas eller lämnas en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, ska lägenheten i stället tillträdas eller lämnas nästa vardag, om inte något annat har avtalats.

Hur uppsägning ska göras

11 § En uppsägning ska vara skriftlig. Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägningen finns i 8 kap. 8 och 10 §§.

12 § En ansökan hos domstol med yrkande om att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning har skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgästen ska avhysas.

Var uppsägning får göras

13 § Hyresavtalet sägs upp hos motparten. Hyresgästen får även säga upp hyresavtalet hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Delgivning av uppsägningar

14 § En uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. I stället för bestämmelserna i 12–15 §§ delgivningslagen (1970:428) gäller 15–18 §§ detta kapitel.

15 § Träffas inte den som söks för uppsägning i sitt hemvist, får uppsägningen skickas i ett rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas

1. i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör, eller
2. om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där.

Påträffas inte någon av dessa, ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns.

Uppsägningen anses ha skett när det som anges i denna paragraf har gjorts.

16 § Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 7 kap. 3 § eller en sådan uppsägning som avses i 8 kap. 8 §, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Uppsägningen anses då

ha skett när det rekommenderade brevet har lämnats in för postbefordran.

17 § Har hyresgästen lämnat uppgift till hyresvärden om en adress, dit meddelanden till honom eller henne ska skickas, anses den vid tillämpningen av 15 och 16 §§ som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lokalens adress som hyresgästens vanliga adress.

18 § En uppsägning får göras genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar, om

1. den, vars avtal ska sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet, och

2. det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne.

3 kap. Lokalens skick samt hinder i hyresrätten

Lokalens skick på tillträdesdagen

1 § På tillträdesdagen ska hyresvärden tillhandahålla lokalen i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller inte om bättre eller sämre skick har avtalats.

Lokalen är inte färdigställd när tillträde ska ske

2 § Är lokalen inte färdigställd när hyresavtalet ingås och är den inte heller färdig när tillträde ska ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

Hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet, om

1. lokalen inte kan färdigställas utan dröjsmål eller

2. hyresvärden efter tillsägelse inte färdigställer den så snart det kan ske.

Uppsägning får dock göras endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälp av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

Uppsägning får göras även före den avtalade tillträdesdagen, om det är uppenbart att lokalen då inte kommer att kunna användas för det avsedda ändamålet.

Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att dröjsmålet inte beror på hyresvärdens försummelse.

Lokalen utryms inte i rätt tid

3 § Är lokalen inte är utrymd i rätt tid av den som ska flytta, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid han eller hon inte kan använda lokalen eller en del av den.

Hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet, om hindret inte undanröjs genast efter det att hyresvärden har underrättats om förhållandet. Rätten att säga upp avtalet är dock begränsad på det sätt som anges i 2 § tredje stycket.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att hindret inte beror på hyresvärdens försummelse.

Lokalen förstörs eller skadas före tillträdesdagen

4 § Blir lokalen före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, upphör hyresavtalet att gälla.

Upphör hyresavtalet att gälla har hyresgästen rätt till ersättning för skada, om hyresvärden är vållande till händelsen eller inte utan dröjsmål lämnar meddelande om denna till hyresgästen.

5 § Skadas lokalen före hyrestidens början och är skadan inte avhjälpd när lokalen ska tillträdas eller är den i övrigt, i annat fall än som avses i 2 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att kräva, gäller följande:

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

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller ombesörjer hyresvärden efter tillsägelse inte åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Rätten att säga upp avtalet är dock begränsad på det sätt som anges i 2 § tredje stycket.

3. För den tid lokalen 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 hyresvärdens försummelse.

Första stycket gäller inte när hyresavtalet upphör att gälla enligt 4 §.

6 § Om lokalen har hyrts ut i befintligt skick gäller bestämmelserna i 5 § endast om

1. lokalen enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, och

2. hyresgästen när han eller hon ingick hyresavtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

Användningsförbud meddelas före tillträdesdagen

7 § Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lokalens beskaffenhet ett förbud mot att använda lokalen för det avsedda ändamålet, upphör hyresavtalet att gälla. Detta gäller även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden. Detsamma gäller om hyresvärden inte utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet.

8 § Meddelar en myndighet före tillträdesdagen ett beslut på grund av lokalens beskaffenhet, som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lokalen, har hyresgästen rätt till skäligen nedsättning av hyran. Detsamma gäller om beslutet medför intrång i hyresgästens nyttjanderätt.

Innebär beslutet en väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen säga upp hyresavtalet, även om beslutet inte har vunnit laga kraft.

Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden. Detsamma gäller om hyresvärden inte utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet.

Lokalens skick under hyrestiden

9 § Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lokalen i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte något annat har avtalats.

Skicket i gemensamma utrymmen

10 § Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, ska hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick att de enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbara för det avsedda ändamålet. Detta gäller inte om något annat har avtalats.

Skada eller hinder i hyresrätten uppkommer under hyrestiden

11 § Bestämmelserna i 4–8 §§ gäller också, om

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

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

3. en myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 7 eller 8 § utan att det beror på hyresgästen, dock först när beslutet vunnit laga kraft eller enligt särskilt förordnande ändå gäller.

12 § Om hyresgästen måste avstå någon del av lokalen på grund av att ett annat förvärv har företräd eller till följd av någon omständighet som avses i 7 kap. 25 § jordabalken, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

Hyresgästen har även sådan rätt att säga upp hyresavtalet som anges i 5 § första stycket 2, om han eller hon var i god tro när avtalet träffades.

Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap. jordabalken.

Ohyra i lokalen

13 § Bestämmelserna om skada eller brist i lokalen gäller också om det finns ohyra i lokalen som innebär men för hyresgästen.

Avtal om inskränkning i rätten till hyresnedsättning

14 § Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt 11 § få nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra

1. arbete för att sätta lokalen i avtalat skick,
2. arbete i lokalen 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 första stycket 2 har hyresgästen kvar sin 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.

Fastigheten utmäts eller hyresvärden försätts i konkurs

15 § Hyresgästen får säga upp hyresavtalet, om

1. fastigheten utmäts före tillträdesdagen, eller
2. hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen.

Uppsägningen ska dock göras inom en månad från det att hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt eller hyresvärden försätts i konkurs. Upphävs utmätningen eller konkursen, eller blir i annat fall frågan om fastighetens försäljning inaktuell, får inte uppsägning göras därefter.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada.

4 kap. Hyran

Hur hyran ska vara bestämd

1 § Hyran ska vara bestämd till beloppet i hyresavtalet till den del den inte omfattar ersättning för kostnader som hänför sig till lokals uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp.

2 § Oavsett vad som anges i 1 § gäller dock hyresvillkor om att hyra ska betalas med ett belopp som

1. står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter, eller
2. bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster.

Gäller hyresavtalet för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, är dessutom hyresvillkor giltiga om att hyran ska betalas med

belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

3 § Om avtal har träffats i strid med 1 eller 2 §, ska hyra betalas med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Betalning av hyran

4 § Ska hyran betalas i pengar ska detta göras senast den sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. Detta gäller inte om något annat har avtalats.

5 § Hyran ska betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som hyresvärden anvisar. Betalning får alltid ske genom postanvisning eller brevgiro.

Ska hyran betalas på en ort utomlands, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

6 § Om hyresgästen betalar hyran hos någon som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen.

Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till någon som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av den som förmedlar tjänsten.

Deposition av hyra

7 § Den hyresgäst som anser att han eller hon enligt 3 kap. 2, 3, 5, 8, 11, 13 eller 14 § eller 5 kap. 15 § har

1. rätt till nedsättning av hyran,
2. rätt till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist, eller
3. någon annan motfordran hos hyresvärden,

och som vill dra av motsvarande belopp på hyra som ska betalas i pengar, får deponera beloppet hos länsstyrelsen.

Deposition får också göras när det råder tvist om storleken av hyra som ska betalas i pengar men som inte är bestämd till beloppet i hyresavtalet.

8 § Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden inte göra gällande att hyresrätten är förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till honom eller henne.

9 § När hyresgästen deponerar belopp hos länsstyrelsen, ska han eller hon lämna skriftlig uppgift om hyresförhållandet, förfalldagen och grunden för avdraget eller vad tvisten gäller.

För den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet ska hyresgästen ställa den pant eller borgen, som länsstyrelsen anser är skälig.

10 § Länsstyrelsen ska utan dröjsmål underrätta hyresvärden om depositionen. Underrättelsen ska skickas i rekommenderat brev. Fortsätter hyresgästen att deponera hyra på samma grund som tidigare kan dock efterföljande underrättelser ske på något annat lämpligt sätt, om hyresvärden går med på det.

Deponerat belopp ska genast placeras på ett räntebärande konto. Räntan ska betalas till den som får lyfta beloppet.

11 § Hyresgästen har rätt att återfå det deponerade beloppet, om hyresvärden inte, inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om depositionen skickats till hyresvärden, visar att

1. hyresvärden träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet, eller

2. hyresvärden väckt talan mot hyresgästen om att få lyfta beloppet.

Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet inte lyftas förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

12 § Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

5 kap. Hyresgästens användning av lokalen

För vilka ändamål får lokalen användas?

1 § Hyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Sådant tillstånd skall lämnas, om

1. hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år,
2. hyresgästen har beaktansvärda skäl för en ändrad användning av lokalen, och
3. hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den ändrade användningen.

Tillståndet får förenas med villkor.

Inrymmande av utomstående personer

2 § Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lokalen, om det kan medföra men för hyresvärden.

Hyresgästens vård av lokalen

3 § Hyresgästen ska under hyrestiden väl vårda lokalen och det som hör till den.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Hyresgästen är också skyldig att ersätta skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av

1. någon som gästar hyresgästen eller annan som han eller hon inrymt i lokalen, eller

2. någon som utför arbete i lokalen för hyresgästens räkning.

Hyresgästen är ansvarig för brandskada som hyresgästen själv inte vållat, endast om han eller hon brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha iakttagit.

Bestämmelserna i andra stycket gäller också om det finns ohyra i lokalen.

Hyresgästens skyldighet att informera om skada eller brist i lokalen

4 § Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet, är hyresgästen skyldig att genast informera hyresvärden om skadan eller bristen.

Är hyresgästen borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig, är det tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten informerar hyresvärden om skadan eller bristen. Detta gäller under förutsättning att lokalen är en del av ett hus och att hyresgästen har berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lokalen under bortovaron.

5 § När det gäller annan skada eller brist i lokalen än som avses i 4 § ska hyresgästen utan oskäligt dröjsmål informera hyresvärden.

6 § Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet enligt 4 eller 5 § är hyresgästen ansvarig för den skada som orsakas av försummelsen.

7 § Bestämmelserna i 4–6 §§ gäller också om det finns ohyra i lokalen.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse

8 § Om hyresgästen har upplåtit rätt att använda lokalen åt någon annan eller utan behövligt samtycke eller tillstånd har överlåtit hyresrätten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nya innehavaren skulle ha ersatt enligt 3, 6 eller 7 §, om lokalen hade varit hyrd av honom eller henne.

Avtal om mer omfattande ansvar för lokalen

9 § Hyresvärden och hyresgästen kan träffa avtal som innebär att hyresgästen får ett mer omfattande ansvar än som anges i 3–8 §§.

Störningar m.m.

10 § När hyresgästen använder lokalen ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad

kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lokalen också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som han eller hon svarar för enligt 3 § andra stycket.

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är angripet av ohyra får detta inte tas in i lokalen.

11 § Om det förekommer störningar i boendet, ska hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Första stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Hyresvärdens rätt att få tillträde till lokalen

12 § Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lokalen för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lokalen låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock utföras under den sista månad som hyresförhållandet består endast om hyresgästen går med på detta.

Vill hyresvärden utföra annat arbete i lokalen än som avses i andra stycket, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan att hyresgästen går med på det påbörjas förrän hyresgästen genom uppsägning kunnat få avtalet att upphöra.

Andra och tredje styckena gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden på grund av ett åtgärdsföreläggande ska utföra.

13 § När lokalen är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

14 § I fall som avses i 12 eller 13 § ska hyresvärden se till att hyresgästen inte förorsakas större olägenhet än nödvändigt.

15 § Hyresvärden ska ersätta skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i 12 § andra och tredje styckena, även om skadan inte beror på hyresvärdens försummelse.

16 § Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den lokal som hyrs av honom eller henne inte besväras av ohyra. I sådana fall gäller 3 kap. 13 §.

17 § Om hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde till lokalen när han eller hon har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. Bestämmelser om sådan handräckning finns i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Lokalen överges eller egendom lämnas kvar

18 § Om hyresgästen överger lokalen, får hyresvärden genast återta den.

19 § Egendom som kan antas tillhöra hyresgästen och som finns kvar i en lokal som hyresgästen har lämnat eller från vilken han eller hon avhysts, tillfaller hyresvärden utan lösen om hyresgästen inte hämtar den

1. inom tre månader från hyresvärdens uppmaning att göra det, eller
2. inom sex månader från det hyresgästen lämnade eller avhystes från lokalen.

Detsamma gäller om egendomen finns i ett utrymme som hör till lokalen.

Säkerhet för hyresavtalet

20 § Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att hyresavtalet fullgörs och försämras säkerheten, är hyresgästen skyldig att på begäran ställa en ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöja sig. Gör hyresgästen inte detta inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet.

Hyresgästen försätts i konkurs

21 § Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet säga upp hyresavtalet.

22 § Har lokalen inte tillträtts när konkursen inträffar får hyresvärden säga upp hyresavtalet, om

1. hyresvärden inte har sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han eller hon skäligen kan nöja sig, och
2. hyresvärden inte får sådan säkerhet inom en vecka efter begäran om det.

23 § Inträffar konkursen efter tillträdet och har hyresvärden inte sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig, får hyresvärden säga upp avtalet, om inte

1. sådan säkerhet ställs inom en månad efter begäran,
2. konkursboet inom samma tid förklarar sig villigt att svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden, eller
3. när hyresrätten får överlätas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

24 § Om en hyresvärd uppmanar ett konkursbo att ställa lokalen till hyresvärdens förfogande och konkursboet inte inom en månad gör detta, ansvarar konkursboet för hyran från konkursbeslutet till dess att lokalen ställs till hyresvärdens förfogande.

25 § Om hyresavtalet sägs upp enligt 21, 22 eller 23 §, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

6 kap. Övergång av hyresrätten och upplåtelse i andra hand*Kravet på samtycke vid övergång av hyresrätten*

1 § Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av 3 §.

- Hyresgästen får säga upp hyresavtalet, om
1. hyresvärden utan skäl原因 anledning vägrar samtycke, eller
 2. hyresvärden inte lämnar något besked inom tre veckor från det att samtycke begärdes.

2 § Bestämmelserna i 1 § om överlåtelse av hyresrätten gäller också i fråga om övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Överlåtelse till någon som ska överta en verksamhet

3 § Den som hyr en lokal för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen.

Sådant tillstånd ska lämnas, om hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överläts. Har hyresgästen innehaft lokalen mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om det finns synnerliga skäl. Tillståndet får förenas med villkor.

Ansvar för hyresgästens skyldigheter vid överlåtelse

4 § Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är hyresgästen fri från de skyldigheter som hyresavtalet innebär för honom eller henne för tiden efter överlåtelsen. Detta gäller inte om något annat villkor ställts upp i samband med samtycket eller tillståndet.

5 § Den nya hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om inte något annat har avtalats med hyresvärden.

Upplåtelse i andra hand

6 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på annat sätt upplåta lokalen i andra hand till annan för självständigt brukande utom i fall som avses i 7 §.

7 § En hyresgäst som under viss tid inte har möjlighet att använda sin lokal får hyra ut eller på annat sätt upplåta den i andra hand till annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Sådant tillstånd ska lämnas, om

1. hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och får förenas med villkor.

7 kap. Förverkande

När hyresrätten är förverkad

1 § Hyresrätten är förverkad, om

1. hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

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

3. lokalen används i strid med 5 kap. 1 eller 2 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,

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

5. lokalen på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtit eller lokalen upplåtits, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 5 kap. 10 § vid användning av lokalen eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

6. tillträde till lokalen vägras i strid med 5 kap. 12 § och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

7. hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans eller hennes skyldigheter enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

8. lokalen 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.

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

Förtida uppsägning vid förverkande

3 § Om hyresrätten är förverkad, har hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

Särskilda bestämmelser vid försenad hyresbetalning

4 § Om hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller det som anges i 1 § 1 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.

5 § En hyresgäst får inte skiljas från lokalen enligt 1 § 1, om

1. hyran betalas på det sätt som anges i 4 kap. 5 eller 6 § eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 4 kap. 7 §, och

2. betalningen eller depositionen görs inom två veckor från det att hyresgästen har delgetts underrättelse om att han eller hon genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

6 § I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som enligt 5 § krävs för att få tillbaka hyresrätten, får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges där har gått ytterligare två vardagar.

7 § Bestämmelserna i 5 och 6 §§ gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten har förverkats.

8 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om underrättelse som avses i 5 §.

Särskilda bestämmelser vid störningar

9 § Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som anges i 1 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett.

Första stycket gäller inte om det är någon till vilken lokalen har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt

5 kap. 10 § vid användningen av lokalen eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Betydelsen av att hyresgästen vidtar rättelse

10 § Om hyresrätten är förverkad på grund av något förhållande som avses i 1 § 1–3, 5 eller 6, men rättelse sker innan hyresvärden har sagt upp avtalet, får hyresgästen inte skiljas från lokalen på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Vissa tidsfrister vid uppsägning på grund av förverkande

11 § Hyresgästen får inte skiljas från lokalen om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick kännedom om ett sådant förhållande som avses i 1 § 4 eller 7. Det samma gäller om hyresvärden inte inom två månader från det hyresvärden fick vetskap om ett sådant förhållande som avses i 1 § 2 har sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

12 § En hyresgäst får skiljas från lokalen på grund av ett sådant förhållande som avses i 1 § 8 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

Hyresvärdens rätt till skadestånd

13 § Sägs hyresavtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

8 kap. När hyresförhållandet inte förlängs

Bestämmelsernas tillämpningsområde

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om förhållandena när

1. hyresvärden eller hyresgästen har sagt upp hyresavtalet för förlängning på ändrade villkor, eller
2. hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för avflyttning.

2 § Bestämmelserna i detta kapitel gäller inte, om

1. hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd, eller
2. hyresförhållandet upphör för att hyresrätten är förverkad eller ett förhållande som avses i 5 kap. 20 § föreligger.

Överenskommelser som strider mot bestämmelserna i detta kapitel

3 § Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om villkor som strider mot bestämmelserna i detta kapitel, gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Överenskommelsen gäller även utan sådant godkännande, om den träffas för en tid om högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att bestämmelserna i detta kapitel inte ska gälla, om

1. i fråga om samtliga slag av lokaler, hyresvärden ska bedriva egen verksamhet i lokalen, eller
2. i fråga om lokal som upplåts i andra hand, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst ska upphöra.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om överenskommelser som avses i andra stycket.

Hyresgästens rätt till ersättning

4 § Hyresgästen har rätt till ersättning om uppsägning har skett enligt 1 §, och

1. hyresvärden vägrar att förlänga hyresförhållandet, eller

2. förlängning i annat fall inte kommer till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning.

Första stycket gäller inte om annat följer av 6 §.

Ersättningens storlek

5 § Har hyresgästen rätt till ersättning enligt 4 §, 9 § andra stycket eller 10 § fjärde stycket, ska hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, ska hyresvärden i skäligen omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Har förlusten samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, ska förlusten dock beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han eller hon skulle få utföra ändringen.

När rätten till ersättning upphör

6 § Hyresgästen har inte rätt till ersättning enligt 4 och 5 §§, om

1. hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det inte skäligen kan krävas att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset ska rivras och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet ska upphöra på grund av rivning och rivningen ska påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,

3. huset ska genomgå en sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt

a) hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen, eller

b) hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet ska upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden ska påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,

4. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eller

5. de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

När en krävd hyra inte ska anses som skälig

7 § Vid tillämpningen av 6 § 5 ska en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Marknadshyran ska i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

Hyresvärdens uppsägning och hyresgästens ansökan om medling

8 § Säger hyresvärden upp avtalet ska hyresgästen i uppsägningen underrättas om de villkor som hyresvärden kräver för att förlänga hyresförhållandet eller orsaken till att han eller hon vägrar att medge förlängning. Uppsägningen ska dessutom innehålla en underrättelse om att hyresgästen, om han eller hon inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Gör hyresvärden inte det som anges i första stycket, är uppsägningen utan verkan.

9 § Har hyresvärden gjort vad som krävs enligt 8 § och vill hyresgästen inte lämna lokalen utan att få ersättning enligt 5 §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i 8 § första stycket angivna tiden. Gör hyresgästen inte det, förfaller rätten till ersättning. Detta gäller inte, om en tvist inom samma tid hänskjuts till nämnden enligt 10 § andra stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad hyresvärden har angett i uppsägningen. Gör hyresvärden det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 5 §.

Hyresgästens uppsägning för förlängning på ändrade villkor och ansökan om medling

10 § Säger hyresgästen upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, ska hyresgästen i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han eller hon begär.

Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, ska hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Gör hyresgästen inte det som krävs enligt första och andra styckena är uppsägningen utan verkan. Detsamma gäller om hyresgästen återkallar sin ansökan om medling före hyrestidens utgång.

Om endast hyresgästen har sagt upp avtalet, får hyresvärden innan medlingen har avslutats inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Gör hyresvärden det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 5 §.

Betydelsen av hyresnämndens yttrande i ersättningstvister

11 § Hyresnämnden kan enligt 12 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder vid medling yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om en anvisad lokal.

Hyresnämndens yttrande får i en tvist om ersättning frångås endast om det är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett, eller

2. när yttrandet avser en anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl.

Förskott på ersättningen

12 § I mål om ersättning enligt 5 § ska rätten på yrkande av hyresgästen förplikta hyresvärden att betala förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas, om

1. hyresvärden medger skyldighet att betala ersättning, eller

2. sådan skyldighet har fastställts genom en dom som har vunnit laga kraft.

Första stycket gäller inte, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får ett nytt yrkande om förskott inte tas upp till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, ska parterna ges tillfälle att yttra sig. Beslut som meddelats under rättegången får överklagas särskilt. Hovrättsens beslut får inte överklagas.

13 § Har hyresgästen fått ett förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han eller hon skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från den dag då beloppet togs emot till dess att ersättningen blivit slutligt bestämd genom dom som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Uppskov med avflyttningen

14 § Hyresnämnden får, på ansökan av hyresvärden eller hyresgästen, medge skäligt uppskov med avflyttningen, om hyresförhållandet ska upphöra efter en uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 10 §, av hyresgästen.

Uppskov får dock medges för högst två år från hyrestidens utgång. Ansökan om uppskov ska ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång.

Medges uppskov, ska hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att avtalet upphört till dess att hyresgästen ska flytta.

9 kap. Övriga bestämmelser

Preskription

1 § En hyresvärd eller en hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det att hyresgästen lämnade lokalen. Görs det senare är rätten till talan förlorad, om inte annat har avtalats.

Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans eller hennes rätt till talan är förlorad.

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 § Ett meddelande ska anses lämnat när det har skickats i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress om det är ett meddelande som avses i

- 3 kap. 2, 3, 4, 5 eller 7,
- 5 kap. 4, 5 eller 11 §, eller
- 7 kap. 1 § 2, 3 eller 5.

I fall som avses i 5 kap. 4 och 5 §§ är det dock tillräckligt att meddelandet är skickat på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom eller henne ska skickas, anses den som hyresgästens eller hyresvärdens vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid skicka meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden skicka meddelanden till den uttyrda lokalens adress.

Skiljeavtal

3 § Ett avtal mellan en hyresvärd och en hyresgäst, att en 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

1. hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lokalen, eller
2. bestämmande av ersättning enligt 8 kap. 5 §.

4 § Ett skiljeavtal mellan en hyresvärd och en hyresgäst gäller inte till den del det avtalet innebär att

1. skiljemän har utsetts, eller
2. en bestämmelse har getts om skiljemännens antal, hur skiljemännen ska utses eller förfarandet vid skiljenämnden.

När det gäller frågor som anges i första stycket ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas.

Första och andra styckena hindrar inte att parterna i skiljeavtalet utser hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämmer viss tid för meddelande av skiljedomen.

Hyrestvister som rör störningar

5 § Hyrestvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

Överklagande av hyresnämndens beslut

6 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 5 kap. 1 §, 6 kap. 3 § eller 8 kap. 3 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 6 kap. 7 § eller 8 kap. 14 § får inte överklagas.

7 § Ett överklagande som avses i 6 § tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

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

2. Har ett hyresavtal sagts upp före den 1 april 2002 ska, i fråga om ersättningens storlek, i stället för 8 kap. 5 § tillämpas 12 kap. 58 b § jordabalken i sin lydelse före den 1 april 2002.

3. Vid en konkurs som har beslutats på grund av en ansökan som gjorts före den 1 januari 2004 ska 5 kap. 24 § inte tillämpas.

4. En överenskommelse som strider mot bestämmelserna i 8 kap. har verkan enligt de föreskrifter som gällde när överenskommelsen ingicks.

1 Inledning

1.1 Utredningsuppdraget

Vårt uppdrag anges i direktiv beslutade av regeringen den 20 juli 2006 (Dir 2006:85) och tilläggsdirektiv från den 1 februari 2007 (Dir 2007:9). Uppdraget kan delas upp i två huvuddelar. Den ena delen bestod av ett antal materiella frågor. Dessa behandlade vi i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Den del av uppdraget som återstår är den som i de ursprungliga direktiven tas upp under rubriken *Modernisering av hyreslagen*. Där anges följande.

Jordabalken trädde, som redan har nämnts, i kraft den 1 januari 1972.

Det har under årens lopp gjorts ett stort antal ändringar i hyreslagen. Ändringarna har inneburit att lagen, vars paragrafer är numrerade löpande, har försetts med ett stort antal a- och b-paragrafer. Lagen innehåller också en mängd hänvisningar. Det har lett till att lagen i dag är svåröverskådlig och svårtillgänglig för den enskilde. Vissa bestämmelser i lagen upplevs dessutom som ålderdomliga och komplicerade. Det har i olika sammanhang därför framförts att hyreslagen bör moderniseras. Bland annat 1989 års hyreslagskommitté och Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer ansåg att hyreslagen bör omarbetas (se SOU 1991:86 s. 167–170 och SOU 2005:88 s. 181–183). 1989 års hyreslagskommitté lade också fram ett förslag till redaktionell omarbetning av lagen. Förslaget har dock inte genomförts.

Utredaren skall därför göra en genomgripande språklig och redaktionell översyn av hyreslagen.

Inriktningen på arbetet skall vara att göra hyreslagen mer överskådlig och lättillgänglig så att den tillgodoser de krav som bör ställas på en modern lagstiftning. Enhetlighet och förutsebarhet i tillämpningen skall befrämjas och eventuella oklarheter i regelverket skall undanröjas.

En central fråga för utredaren blir att ta ställning till om hyreslagen bör brytas ut från jordabalken och tas in i en särskild lag (SOU 1991:86 s. 167–170). Kraven på överskådlighet och lättillgänglighet talar för att reglerna bör brytas ut till en särskild lag. Mot en sådan ordning talar dock hyreslagens nära samband med de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt i 7 kap. jordabalken och bestämmelserna om arrende i 8-

11 kap. jordabalken. Reglerna skall därför brytas ut till en särskild lag endast om utredaren finner att en sådan lösning ändå har klara fördelar.

Utredaren skall studera det förslag till redaktionell omarbetning av hyreslagen som lämnades av 1989 års hyreslagskommitté (se SOU 1991:86).

Under de senaste åren har det bedrivits ett omfattande lagstiftningsarbete som syftat till att undanröja hinder mot elektronisk kommunikation. Vid översynen av hyreslagen skall utredaren uppmärksamma om det finns formkrav i hyreslagen som bör ändras för att medge användning av elektroniska kommunikationsmedel. Utredaren skall även uppmärksamma om det finns anledning att begränsa möjligheten att använda sådana kommunikationsmedel i något avseende (jfr Ds 2003:29, bilaga 2 s. 61–63).

I samband med översynen skall utredaren även analysera bestämmelserna i hyreslagen utifrån ett könsperspektiv. Utredaren skall därvid uppmärksamma hur bestämmelserna i den praktiska tillämpningen slår mot kvinnor respektive män. Utredaren skall föreslå de ändringar som är motiverade för att ge kvinnor och män samma trygghet i boendet.

I uppdraget ingår också att överväga hur barnperspektivet i lagen och lagens karaktär av social skyddslagstiftning lämpligen kan förtydligas. Utredaren skall därvid uppmärksamma de synpunkter som Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har lämnat (se SOU 2005:88, bl.a. s. 181–183 och 195, jfr prop. 2005/06:100 s. 37).

Enligt de ursprungliga direktiven skulle utredningen redovisa sitt uppdrag senast den 1 september 2008. Genom tilläggsdirektiv har utredningstiden förlängts, först till den 1 november 2008 (Dir 2007:9) och sedan till den 1 april 2009 (Dir 2008:111).

1.2 Uppdragets genomförande

Under den första delen av utredningstiden arbetade utredningen med ett antal materiella frågor. Dessa frågor behandlades i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47), som lämnades i maj 2008.

Arbetet med den återstående delen av uppdraget, som alltså avser en modernisering av hyreslagen, inleddes under april 2008. Under den tid detta arbete har pågått har det hållits tio sammanträden med experter och deltagare i den till utredningen knutna referensgruppen.

Under viss tid har arbetet bedrivits inom en mindre grupp av experter och deltagare i referensgruppen. De övriga har då löpande hållits underrättade om arbetets gång och uppmanats att lämna synpunkter på arbetsmaterialet. Vid fyra av de tio sammanträdes-

tillfällena har också samtliga experter och deltagare i referensgruppen varit kallade. Under hela utredningstiden har det alltså funnits ett nära samarbete med samtliga experter och deltagare i referensgruppen.

Samtliga experter och deltagare i referensgruppen står också bakom de förslag som har arbetats fram. Det gäller såväl förslaget till språklig och redaktionell bearbetning av 12 kap. jordabalken som de förslag till sakliga ändringar som har aktualiserats i samband med denna. Betänkandet har därför avfattats i vi-form.

Utredningen har inhämtat upplysningar från Post- och telestyrelsen angående betalningsförmedlingstjänster som tillhandahålls av andra aktörer än banker. Från Kronofogdemyndigheten har uppgifter inhämtats om antalet verkställda avhysningar av barnfamiljer och om det vräkningsförebyggande arbetet. Vidare har upplysningar inhämtats från olika länsstyrelser angående rutinerna vid deposition av hyra. De informella kontakter som utredningen har haft med jurister och andra anställda vid olika länsstyrelser har också berört frågan om elektroniska rutiner vid deposition av hyra. Upplysningar har slutligen inhämtats från Regeringskansliet angående arbetet med de lagförslag som har lämnats av Utredningen om allmännyttans villkor i betänkandet *EU, allmännyttan och hyrorna* (SOU 2008:38) och av Tillvalsutredningen i betänkandet *Tillval i hyresrätt* (SOU 2008:94).

1.3 Betänkandets disposition

Betänkandet inleds i kapitel 2 med en kort historik om hyresreglernas nuvarande utformning och placering i jordabalken. I samband med det redogör vi översiktligt för tidigare försök att modernisera hyreslagstiftningen, särskilt det förslag som lämnades av 1989 års hyreslagskommitté.

Därefter redovisar vi våra allmänna överväganden i fråga om bestämmelserna om hyra bör finnas kvar i 12 kap. jordabalken alternativt flyttas till en eller flera lagar, strukturen i våra förslag till författningsändringar samt nivån på den språkliga omarbetningen av bestämmelserna. I kapitlet behandlas också frågorna om könsperspektiv samt hur barnperspektivet och karaktären av skyddslagstiftning bör förtydligas.

I kapitel 3 behandlar vi frågan om det finns formkrav i 12 kap. jordabalken som bör ändras för att möjliggöra eller förhindra använd-

ning av elektroniska kommunikationsmedel. I samband därmed tar vi också upp vissa andra formkrav i hyresbestämmelserna.

Den språkliga och redaktionella översynen har medfört att spörsmål uppkommit kring vissa rekvisit och begrepp. Våra överväganden om dessa redovisas i kapitel 4. Slutligen behandlar vi i kapitel 5 genomförandet av våra förslag, innefattande frågorna om konsekvenser av förslagen och om behovet av övergångsbestämmelser.

1.4 Terminologi

I vårt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (2008:47) benämns 12 kap. jordabalken *hyreslagen*, liksom kapitlet gör i utredningsdirektiven och i en mängd andra sammanhang. I arbetet med en moderniserad hyreslagstiftning har vi emellertid valt hålla oss till 12 kap. jordabalken som benämning för kapitlet. Detta har vi gjort för att underlätta åtskillnaden mellan den nuvarande lagstiftningen och den moderniserade lagstiftning som vi föreslår i våra författningsförslag.

2 Allmänna utgångspunkter

2.1 Hyresbestämmelsernas nuvarande utformning och placering i jordabalken

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken har sitt ursprung i lagen (1907:36) om nyttjanderätt, vilken omfattade olika slags nyttjanderätter. Hyresbestämmelserna i nyttjanderättslagen reformerades vid tillkomsten av den hyreslagstiftning som trädde i kraft 1969. Bestämmelserna i den lagen kom sedan att tas in i jordabalken i samband med införandet av nya jordabalken 1970.

Regler om nyttjanderätt återfinns nu i 7–13 kap. jordabalken. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft finns i 7 kap. I 1 § anges att bestämmelsernas tillämpningsområde omfattar bl.a. hyra. Nästa kapitel innehåller allmänna bestämmelser om arrende. Här finns bestämmelser om delgivning av uppsägning som, genom en hänvisning i 12 kap. 8 § jordabalken, är tillämpliga också för hyresavtal. De följande kapitlen behandlar jordbruksarrende, bostadsarrende respektive anläggningsarrende. Efter hyresbestämmelserna i 12 kap. finns i 13 kap. bestämmelser om tomträtt.

I direktiven för lagberedningens arbete med en ny jordabalk ifrågasattes om bestämmelserna om arrende och hyra borde infogas i jordabalken, sammanföras i en särskild balk om nyttjanderätt till fast egendom eller meddelas i fristående lagar. Lagberedningen ansåg att det inte rådde något tvivel om att reglerna om arrende och hyra till sin natur var att hänföra till det ämnesområde som borde regleras inom en ny jordabalk. Samma bedömning gjordes sedan i lagförslaget.

Som avgörande skäl anfördes hänsynen till rättssystematiken och sambandet med inskrivningsväsendet. Samtidigt påpekade man att det i fråga om arrende och hyra hade gjorts gällande att hänsynen till allmänheten krävde att lagen var särskilt lättillgänglig och

att det hade antytts att fördelar i det hänseendet skulle vinnas om reglerna samlades i särskilda, fristående lagar. Man menade emellertid att införandet av reglerna i jordabalken, mot bakgrund av att lagstiftningen inte tidigare varit samlad, ändå skulle innebära viss förbättring då reglerna om exempelvis inskrivning skulle återfinnas i samma lagverk som de materiella reglerna. Reglerna i nyttjanderättslagens hyreskapitel togs därför in i ett kapitel i jordabalken. (Se prop. 1970:20 Del B1 s. 13 ff.)

2.2 Tidigare försök att modernisera hyreslagstiftningen

Som framgått i föregående avsnitt uppmärksammades redan i samband med att hyresreglerna infördes i jordabalken att hyresreglernas utformning och systematik gjorde dem komplicerade och svåröverskådliga. Vid flera tillfällen därefter har frågan väckts om språkliga moderniseringar och förenklad systematik i syfte att öka reglernas tillgänglighet för allmänheten.

2.2.1 Hyresrättsutredningen

Ett förslag som bl.a. innefattade redaktionella ändringar av 12 kap. jordabalken lades fram av Hyresrättsutredningen i betänkandet *Hyresrätt 3 Bruksvärde, hyresprocess m.m.* (SOU 1981:77). Betänkandet innehöll en mängd förslag till sakliga ändringar i hyresbestämmelserna. Ett stort antal paragrafer hade i förslaget också genomgått språkliga ändringar. För att inte lagen skulle bli alltför svåröverskådlig föreslog utredningen att bestämmelserna skulle numreras om och att hela 12 kap. jordabalken således skulle ges en ny lydelse. Det framhölls dock att någon allmän omarbetning av 12 kap. jordabalken inte eftersträvats utan att dispositionen i huvudsak kvarstod och att paragrafer omarbetats endast när ändringar i sak ansetts påkalla det.

Hyresrättsutredningens förslag ledde emellertid i stort sett bara till sakliga ändringar i 12 kap. jordabalken. Någon redaktionell omarbetning av bestämmelserna i kapitlet gjordes inte.

2.2.2 1989 års hyreslagskommitté

Vid sidan av att överväga ett antal materiella frågeställningar var uppgiften för 1989 års hyreslagskommitté att göra en genomgripande översyn av hyresbestämmelserna i 12 kap. jordabalken. Denna uppgift framhölls i direktiven som angelägen och den språkliga utformningen skulle tillmätas särskild vikt (Dir. 1989:44). I delbetänkandet *Ny hyreslag* (SOU 1991:86) presenterade hyreslagskommittén bl.a. sitt förslag till språklig och redaktionell översyn av bestämmelserna.

Hyreslagskommitténs förslag i dessa avseenden ledde emellertid inte till någon ändring av lagstiftningen. I det följande redogörs för huvuddragen i hyreslagskommitténs förslag och den väsentliga kritiken mot det.

Förslaget i huvuddrag

Hyreslagskommittén konstaterade att 12 kap. jordabalken hade ändrats ett antal gånger under årens lopp och att ytterligare ändringar kunde förutsättas ske i framtiden. Eftersom lagstiftningstekniken med löpande paragrafnumrering hade lett till många a- och b-paragrafer eller paragrafer med många stycken ansåg man att lagens överskådlighet minskade med den tekniken. I stället förordade man en kapitelindelning med ett begränsat antal paragrafer i varje kapitel. På så sätt skulle regler som hade ett sakligt samband kunna föras samman i block och framtida ändringar relativt lätt kunna arbetas in i lagen. Kommittén anförde att dessa skäl talade för att hyresbestämmelserna skulle brytas ut från jordabalken och göras till en särskild, kapitelindeld lag.

Samtidigt konstaterade man att bedömningen, när hyresbestämmelserna infogades i jordabalkens systematik i samband med införandet av den nya jordabalken, hade varit att det inte rådde någon tvekan om att arrende- och hyresbestämmelserna till sin natur var att hänföra till jordabalkens ämnesområde. Hyreslagskommittén ansåg att de skäl som då anfördes, hänsynen till rättssystematiken och sambandet med inskrivningsväsendet, alltjämt var tungt vägande. Vidare konstaterade man att hyresbestämmelsernas naturliga samband med de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt i 7 kap. jordabalken skulle brytas, om hyresbestämmelserna placerades i en särskild lag.

Skälen för att låta hyresbestämmelserna vara kvar i jordabalken ansågs således väga tyngre än skälen för en ny, kapitelindeld lag. Sam-

tidigt såg man avsevärda fördelar med att kapitelindela hyresbestämmelserna. Hyreslagskommittén föreslog därför att man skulle göra avsteg från traditionell lagstiftningsteknik och dela in 12 kap. jordabalken i underavdelningar som kallades kapitel. Dessutom benämndes 12 kap. jordabalken *hyreslagen*.

Vidare valde kommittén att behandla bostadslägenheter och lokaler i olika kapitel samt att presentera reglerna i en kronologisk ordning. För att minska mängden upprepningar och göra lagen mindre omfattningsrik valde man att för lokalerna hänvisa till bestämmelserna om bostadslägenheter i stället för att upprepa alla reglerna.

Slutligen arbetade Hyreslagskommittén med en frikostig användning av rubriker även inom kapitlen. Avsikten var att öka lagens tillgänglighet för i första hand icke juridiskt utbildade tillämpare, och man konstaterade att denna teknik hade blivit allt vanligare i konsumentinriktad lagstiftning. För att läsaren snabbt skulle kunna hitta de regler han eller hon sökte valde man att använda en ny typ av rubriksättning där rubrikerna var konstruerade som frågor.

Samtidigt med den redaktionella bearbetningen gjordes en språklig översyn. I denna del strävade man efter att arbeta om komplicerade meningar samt att byta ut stela och ålderdomliga ord och former.

Den huvudsakliga kritiken vid remissbehandlingen

Många av remissinstanserna var i huvudsak positiva till det enkla språket och det pedagogiska greppet i kommitténs förslag. Samtidigt anfördes att det fanns en risk att den språkliga förenklingen skulle kunna skapa oavsiktliga betydelseförskjutningar.

De flesta remissinstanserna delade uppfattningen att hyresbestämmelserna borde vara kvar i jordabalken. Lagstiftningstekniken som innebar kapitelindelning av ett kapitel i jordabalken mötte dock massiv kritik. Även systematiken i förslaget mötte kritik och det påtalades att den innebar en splittring av vissa regler. Som exempel angavs reglerna om hyresprocessen och förverkandereglererna, som i förslaget återgavs på flera olika ställen. Kapitlet om lokaler kritiserades för att det innehöll alltför många hänvisningar och därigenom var svåräst.

Många invändningar framfördes också mot rubrikerna i frågeform. De benämndes som "hurtfriska" och ansågs inte höra hemma i en lagtext. Dessutom påpekades att rubrikerna i en del fall kunde

vara förvirrande genom att felaktigt ge sken av att de paragrafer som fanns därunder gav fullständigt svar på den fråga som ställdes.

2.3 Allmänt om moderniseringen

2.3.1 Inledande synpunkter

I 12 kap. jordabalken finns i dag ett stort antal bestämmelser. Paragrafnumreringen är löpande och det finns flera a- och b-paragrafer. Sammanlagt finns det över 90 paragrafer. Många av dem är långa, t.ex. innehåller drygt 20 av dem fyra stycken eller fler. Det rör sig dessutom ofta om långa stycken.

Vissa av de äldre bestämmelserna uppfattas i dag som svårbegrip- ligen på grund av den språkliga utformningen.

En grundläggande fråga som vi enligt direktiven ska ta ställning till, är om bestämmelserna ska finnas kvar i 12 kap. jordabalken eller bry- tas ut därifrån. Den stora mängden bestämmelser med långa paragrafer aktualiserar frågor om kapitelindelning och underrubriker samt struk- turen, dvs. i vilken ordning olika ämnesområden bör behandlas.

En naturlig ambition är vidare att försöka göra de långa paragra- ferna kortare. Det finns långa paragrafer som reglerar flera olika frå- gor. Ett slående exempel är 12 kap. 1 § jordabalken. Den paragrafen tar upp så olika ämnen som definitionen av hyra, vilka samboförhållanden som omfattas av regleringen, lagens delvis indispositiva karaktär och närmare regler för blockuthyrning.

Slutligen gäller det att finna en linje för den närmare språkliga utformningen av paragraferna. Man kan tänka sig olika strategier i denna fråga. Här kan man nämligen se en del motstående intressen. Det gäller därför att överväga vilka skäl som talar för respektive mot språkliga ändringar.

2.3.2 Överskådlighet och lättillgänglighet – för vem?

I våra direktiv anges att inriktningen på arbetet med att moderni- sera hyreslagstiftningen ska vara att göra den mer överskådlig och lättillgänglig så att den tillgodoser de krav som bör ställas på en modern lagstiftning.

Det ligger i allas intresse att ha en överskådlig och lättillgänglig lagstiftning, och naturligtvis är det önskvärt att alla uppfattar lag- stiftningen på det viset. Däremot är det inte givet att alla har

samma syn på hur lagstiftningen ska se ut för att svara upp mot dessa krav. Vi anser därför att man bör ställa sig frågan vilken eller vilka huvudsakliga mottagare som finns.

Hyreslagstiftningen kan i många delar sägas vara en konsumentlagstiftning. Det gäller särskilt om man ser saken ur bostadshyresgästernas perspektiv. Samtidigt avser t.ex. den del av lagstiftningen som gäller lokaler i stor utsträckning rent kommersiella förhållanden. I ett hyresförhållande kan det också mellan parterna uppkomma motsäende intressen i olika frågor. När de inte själva kan lösa sina motsättningar kan det bli aktuellt med tvister inför allmän domstol eller hyresnämnd. I alla dessa sammanhang ska lagstiftningen hålla streck.

Konsumentperspektivet innebär att lagstiftningen ska vara förståelig för den enskilde. Det talar för att så långt som möjligt använda allmänspråkliga ord och uttryck. En författningstext måste samtidigt uppfylla sedvanligt högt ställda krav på klarhet och stringens. Det krävs att bestämmelserna är så entydiga och fullständiga att de möjliggör en enhetlig rättstillämpning. För att uppnå detta och få en lagstiftning som harmoniserar med annan lagstiftning kan det vara svårt att t.ex. undvika vissa etablerade juridiska termer. Sådana termer kan uppfattas som en tillgång för en jurist men som svårförståeliga för den som inte har sådan skolning.

Det är alltså inte givet att de här angivna intressena alltid drar åt samma håll. När så inte är fallet, måste avvägningar göras. Vi bedömer att detta får sin aktualitet främst vid den närmare, språkliga utformningen av paragraferna, se vidare avsnitt 2.7. Däremot uppfattar vi den problematiken som mindre framträdande när det gäller de mer övergripande frågorna om bestämmelserna ska finnas kvar i jordabalken, hur kapitelindelningen ska göras och liknande.

2.3.3 Barnperspektivet m.m.

I vårt uppdrag ingår att överväga hur barnperspektivet i lagen och lagens karaktär av social skyddslagstiftning lämpligen kan förtydligas. Därvid ska vi uppmärksamma de synpunkter som Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer har lämnat i sitt slutbetänkande *Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn* (SOU 2005:88).

Den utredningen satte barnen i fokus och försökte lägga sina förslag ur barnets synvinkel. Utredningens slutsats var att de mate-

riella reglerna egentligen borde vara tillräckliga för att barn inte ska vräkas från sin bostad. De brister man såg låg mer i den lokala tillämpningen av lagstiftningen samt i exempelvis socialtjänstens organisation och metoder.

Ett resultat av utredningen är att regeringen den 1 februari 2007 beslutade om en strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden. Regeringen har gett Socialstyrelsen i uppdrag att i samråd med Boverket, Kriminalvården och Kronofogdemyndigheten leda, samordna och koordinera ett fortsatt arbete mot hemlöshet samt motverka vräkning och hemlöshet bland barn. Uppdraget ska slutredovisas den 1 juli 2010.

I vårt delbetänkande *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47 s. 94 ff.) har vi lagt fram vissa förslag om krav på rättelseanmaning och om underrättelse till socialnämnden. De är avsedda att säkerställa att en hyresgäst inte vräks på grund av att han eller hon inte har insett allvaret i situationen eller att socialnämnden saknar kunskap om att hyresgästen har sagts upp. Det är alltså bestämmelser som kan motverka bl.a. att barnfamiljer vräks.

En mängd intresseavvägningar måste göras beträffande de regler som har direkt betydelse när det gäller tryggheten i boendet för en barnfamilj. Hyresvärden och hyresgästen har ofta motstående intressen i dessa frågor, och många av bestämmelser som finns bygger på kompromisser mellan dessa intressen. Motstående intressen kan också finnas mellan olika hyresgäster. Det kan exempelvis handla om att en barnfamilj stör grannar som i sin tur också har barn. Det inte möjligt att i lagtexten ange hur en intresseavvägning ska göras i det enskilda fallet.

Alla verksamheter där barn är berörda ska genomsyras av ett barnperspektiv (se tex. regeringens skrivelse 2007/08:111 *Barnpolitiken – en politik för barnets rättigheter* s. 4 ff.). Inför varje beslut eller åtgärd ska då övervägas om beslutet eller åtgärden har konsekvenser för barn och på vilket sätt, och hänsyn ska tas till barnets rättigheter. Detta är naturligtvis i första hand aktuellt inom socialtjänstens arbete. Men även i domstolar och hos rättsvårdande myndigheter aktualiseras barnets rättigheter.

Gällande praxis innebär också att exempelvis hyresnämnden, i en förlängningstvist där vräkning av en barnfamilj är aktuell, inom ramen för sin skälighetsbedömning väger in att det förekommer barn. Förekomsten av barn är vidare en fråga som, för det fall hyresnämnden beslutar om avhysning, ska beaktas vid verkställigheten.

Vi delar Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljers slutsats att det mest avgörande för att tillvarata barnens intressen är att man i den praktiska tillämpningen använder de möjligheter som finns att arbeta mot vräkning av barnfamiljer.

Regeringens hemlöshetsstrategi har lett till en rad åtgärder på området. Bl.a. har Socialstyrelsen i samverkan med Kronofogdemyndigheten tagit fram en vägledning för det vräkningsförebyggande arbetet. I första hand är den tänkt som ett stöd till socialtjänsten för att utveckla och säkra rutinerna i sitt vräkningsförebyggande arbete, särskilt när det gäller barnfamiljer. Avsikten är att man ska verka för ett snabbt och aktivt handlande av socialtjänsten när någon riskerar vräkning. Vägledningen ska också kunna användas av andra som har behov av kunskap om lagstiftningen och om olika handlingsalternativ, exempelvis personal inom kommunerna, bostadsföretag och Kronofogdemyndigheten.

Inom ramen för regeringens hemlöshetsstrategi har Kronofogdemyndigheten också fått i uppdrag att utveckla och förbättra statistiken kring avhysningar. Därigenom ska antalet verkställda avhysningar bl.a. kunna följas på kommunnivå, och det blir möjligt att se hur många barn som har drabbats. Redovisningen av statistik på kommunnivå har varit av stort intresse för kommunerna och lett till att frågorna lyfts där.

Trots att antalet ansökningar om avhysningar totalt sett ökade under 2008 har de verkställda avhysningarna minskat. Även antalet barnfamiljer som vräktes minskade. Totalt sett drabbades 718 barn av de vräkningar som verkställdes 2008. Tidigare har man räknat med att 1 000–1 500 barn drabbas av vräkning varje år.

Det nu sagda har lett oss till slutsatsen att det i första hand är i den praktiska tillämpningen man bör fortsätta med arbete och utveckling på området. Det är verkningsfullt.

Däremot bedömer vi inte att mer generella skrivningar om barnperspektivet i lagtexten, fristående eller i anslutning till vissa paragrafer, på nuvarande stadium är det som bidrar till några betydelsefulla effekter ur ett barnperspektiv. Mot bakgrund av det sagda, inte minst att det ofta finns ett flertal olika intressen som bryts mot varandra, kan också det lämpliga i sådana skrivningar ifrågasättas. I stället bör de synpunkter om barnperspektivet som kom fram genom Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer tas tillvara på annat sätt inom ramen för den nu aktuella översynen. Vi återkommer till dessa frågor i avsnitt 2.4.2 och 2.5.2.

Närmast behandlar vi den övergripande frågan om bestämmelserna om hyra i 12 kap. jordabalken bör finnas kvar där eller om en annan lösning bör väljas.

2.4 Bör bestämmelserna finnas kvar i 12 kap. jordabalken?

Vårt förslag: I 12 kap. jordabalken ska finnas endast grundläggande bestämmelser, exempelvis om vad hyra är. Närmare bestämmelser om hyra av bostadslägenheter och lokaler ska sedan finnas i en eller två särskilda lagar.

2.4.1 Bakgrunden till den nuvarande systematiken

Jordabalken trädde i kraft 1972. Hyra är en av flera nyttjanderätter som behandlas i balken. När det gäller nyttjanderätter är systematiken den att det i 7 kap. jordabalken finns bestämmelser om – som det uttrycks – arrende, hyra, tomträtt och annan nyttjanderätt. I det kapitlet finns dessutom bestämmelser om vissa rättigheter.

Beträffande arrende, hyra och tomträtt finns det ytterligare bestämmelser i ett antal därpå följande kapitel; nämligen 8–13 kap. jordabalken. Bestämmelserna om hyra finns i 12 kap. jordabalken. Detta kapitel kallas, som tidigare nämnts, ofta för hyreslagen.

När bestämmelserna om hyra placerades i jordabalken diskuterade man, som nämnts i avsnitt 2.1, i förarbetena om detta var den bästa lösningen eller om reglerna om hyra och arrende i stället skulle samlas i särskilda, fristående lagar. Man påpekade att det i fråga om hyra och arrende hade "gjorts gällande att hänsynen till allmänheten kräver att lagen är särskilt lätt tillgänglig och det har antytts att vissa fördelar i det hänseendet skulle vinnas i ett sådant hänseende, om reglerna samlades i särskilda, fristående lagar" (prop. 1970:20 Del B1 s. 15).

Nu ansåg man trots allt att övervägande skäl talade för att föra in bestämmelserna om hyra i jordabalken. Det avgörande skäl som anfördes var hänsynen till rättssystematiken och sambandet med inskrivningsväsendet. Hyra var en av de rättigheter som man menade hörde till de ämnesområden som borde regleras i jordabalken och de mate-

riella reglerna borde sedan samlas i balken tillsammans med bl.a. inskrivningsreglerna. (Se a.a. prop. s. 13 ff.)

Man kan alltså konstatera att det redan år 1972 fanns farhågor om att placeringen av bestämmelserna om hyra i jordabalken skulle göra dem mer svårtillgängliga än med andra lösningar. Vän av ordning frågar sig då varför det kan bli så.

2.4.2 De närmare bestämmelserna bör brytas ut

Behovet av flera rubriknivåer

Det framgår inte av förarbetena vad man syftade på med påståendet, att bestämmelserna blev mindre lättillgängliga om de placerades i jordabalken än om de placerades i fristående lagar. Vi förmodar att det handlade om samma iakttagelser som man kan göra i dag. Bestämmelserna om hyra är omfattande men kan samtidigt delas in i grupper efter olika ämnesområden. Exempelvis finns det grupper av paragrafer som rör t.ex. ingående av hyresavtal, uppsägning, ändring av hyresvillkor respektive överlåtelse av hyresrätten. Genom att placera bestämmelserna om hyra i ett kapitel i en lag har man redaktionellt så att säga flyttat ned en nivå jämfört om man placerar bestämmelserna i en särskild lag. Med traditionell lagstiftningsteknik har man då inte längre möjlighet att dela in de olika ämnesområdena i kapitel.

Redan här kan slås fast att det inte är lämpligt att dela in ett kapitel i kapitel. Den idén testades av 1989 år hyreslagskommitté i delbetänkandet *Ny hyreslag* (SOU 1991:86). Remissinstanserna var genomgående kritiska till denna del av förslaget. Av avgörande betydelse är vidare att detta är en lagstiftningsteknik som hittills inte använts i svensk lagstiftning.

Så länge bestämmelserna finns kvar i jordabalken är därmed det enda som återstår underrubriker, om man vill ge läsaren bättre överblick. Det faktum att underrubrikerna har använts för att dela in bestämmelserna i ämnesområden har gett långa paragrafer. Man har på grund av detta t.ex. tvingats ha samtliga bestämmelser om åtgärdsföreläggande i en paragraf. Kan man i stället sätta en underrubrik om åtgärdsföreläggande kan bestämmelserna delas upp i fler, kortare paragrafer. De materiella förutsättningarna behandlas då i en paragraf, närmare bestämmelser om själva föreläggandet i nästa osv.

Nu kan mot de hittills förda resonemangen invändas att man i 12 kap. jordabalken skulle kunna införa två rubriknivåer, utan att göra någon kapitelindelning. De nämnda problemen kan emellertid endast delvis lösas på detta sätt. Kvar står att indelningen i ämnesområden inte blir lika tydlig som med en numrerad kapitelindelning.

Särskilt om konsekvenserna av indelningen i bostadslägenheter och lokaler

Därutöver menar vi att man behöver en ytterligare ”rubriknivå”, dvs. tre i stället för två nivåer. Det finns nämligen ett annat förhållande som bidrar till att göra bestämmelserna svåröverskådliga när de har placerats i 12 kap. jordabalken. Den förhållandet är indelningen av lägenheter i bostadslägenheter och lokaler.

Det hyresvärden hyr ut till hyresgästen är en lägenhet. Av lägenheter finns det två typer. Antingen är lägenheten en bostadslägenhet eller en lokal. Det gäller utan undantag. Så är det enligt gällande rätt och så ska det vara i fortsättningen också.

Placeringen av bestämmelserna om hyra i ett kapitel i jordabalken har för det första medfört att det i vissa fall är svårt att veta om en bestämmelse gäller både för bostadslägenheter och lokaler eller bara för den ena av lägenhetstyperna. Exempelvis ska läsaren av rubriken ”Hyresrättens förverkande” förstå att 12 kap. 42–44 §§ jordabalken gäller för båda lägenhetstyperna så länge inget annat sägs i dem, medan de därpå åtta följande paragraferna gäller endast bostadslägenheter; något som läsaren upplyses om genom rubriken ”Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter”. Utbrutet kanske detta framgår med större tydlighet. Men den som exempelvis går direkt till 44 § hamnar i en paragraf som är indelad i sju stycken, och rubriken finns före 42 § som i sig innehåller sex stycken. Ett annat exempel är rubriken ”Upprustningsföreläggande”. Den tyder på att bestämmelserna gäller för både bostadslägenheter och lokaler. Men sedan anges ”Om en bostadslägenhet...” Det är alltså där läsaren får upplysningen om att bestämmelserna gäller endast för bostadslägenheter. Detta kräver en viss uppmärksamhet eftersom kontexten är en paragraf med sju stycken.

Den andra återkommande komplikationen för läsaren är paragrafer som innehåller både gemensamma bestämmelser och olika särregler för bostadslägenheter respektive lokaler. Några exempel på detta är

bestämmelserna i 12 kap. 4 § jordabalken om uppsägningstid, 12 kap. 8 § samma lag om förfarandet vid uppsägning och 12 kap. 16 § samma lag om brister eller hinder i hyresrätten under hyrestiden.

Här kan bara nämnas något kort om 12 kap. 8 § jordabalken. Paragrafen innehåller sju stycken. I första stycket finns två bestämmelser som är gemensamma och en som delvis gäller för lokaler. Andra stycket avser endast bostadslägenheter. Resterande stycken innehåller gemensamma bestämmelser, bortsett från att det finns särregler för lokaler i fjärde och sjunde styckena.

Vi anser mot nu angiven bakgrund att man behöver en tydlig grundläggande uppdelning av bestämmelserna för lokaler respektive bostadslägenheter. Dels blir det då enkelt för läsaren att veta om bestämmelsen gäller båda lägenhetstyperna eller bara en av dem. Dels kan man undvika komplicerade paragrafer av den typen att det först kommer en huvudregel och sedan olika tillägg eller ändringar för bostadslägenheter eller lokaler. Därutöver behövs en indelning av bestämmelserna på liknande sätt som finns i dag, dvs. efter ämnesområden. Slutligen behövs rubriknivå för olika bestämmelser inom ett visst ämnesområde så att utförliga bestämmelser, som de tidigare nämnda om åtgärdsföreläggande, kan delas upp på flera paragrafer men hållas ihop av en rubrik. Det var detta vi avsåg med påståendet att man behöver tre nivåer.

Barnperspektiv och lagens karaktär av skyddslagstiftning

Som vi har angett i avsnitt 2.3.3 lämnade Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer en del synpunkter och förslag i syfte att motverka vräkning av barnfamiljer. Av skäl som vi utvecklade där finns det anledning att beakta vissa av den utredningens synpunkter exempelvis när den grundläggande systematiken övervägs.

Utredningen föreslog att hyreslagstiftningen skulle ses över i syfte att göra den överskådlig, förenkla och modernisera lagens regler, införliva ett barnperspektiv och tydliggöra karaktären av social skyddslag för de boende. Utredningen angav därvid att en förenklad och moderniserad lagstiftning förhoppningsvis skulle leda till att både yrkesverksamma och allmänheten förstår den bättre, samt att detta skulle öka möjligheterna till en bättre tillämpning av reglerna på området. Detta bedömde utredningen i sin tur skulle öka

förutsättningarna för att barn kan skyddas bättre mot vräkning och hemlöshet. (Se SOU 2005:88 s. 195.)

Utredningens slutsatser är enligt vår uppfattning viktiga att ha med sig när man överväger hur en moderniserad hyreslagstiftning bör utformas. Både hänsynen till barnfamiljer och de sociala skyddsaspekterna aktualiseras främst när det gäller bostadslägenheter. Det är också endast beträffande sådana lägenheter som det finns t.ex. särskilda bestämmelser om medverkan från de sociala myndigheternas sida.

De berörda intressena tillgodoses därför bäst genom en tydlig uppdelning av bestämmelserna mellan regler för bostadslägenheter respektive lokaler. På det sättet kan både hyresgäster, myndigheter som ska agera på området m.fl. se vilka bestämmelser som är tillämpliga.

De angivna intressena är också ett ytterligare skäl att undvika den typ av bestämmelser som finns i dag där det först kommer en huvudregel och sedan olika undantag eller tillägg beroende på vilken lägenhetstyp det rör sig om.

Särskilt om hänvisningar

En teknik där man på det sätt vi skisserat håller isär bestämmelserna för bostadslägenheter respektive lokaler innebär, när det gäller bestämmelser som är gemensamma, att man antingen för t.ex. lokalernas del måste hänvisa till reglerna för bostadslägenheter eller skriva ut bestämmelserna på båda ställena.

En teknik med hänvisningar är inte lämplig. För det första är antalet gemensamma bestämmelser så pass många att det stora antalet hänvisningar skulle bli mycket besvärliga för läsaren. Delvis skulle det man genom utbrytningen vunnit i överskådlighet och lättillgänglighet därmed gå förlorat. Vidare finns det alltid en risk med den här typen av hänvisningar. Det vi tänker på är att man förbiser att en bestämmelse kan vara mindre lämplig för den lägenhetstyp där hänvisningen görs, än för den lägenhetstyp där den fullständiga bestämmelsen finns.

Vi menar därför att man bör använda en teknik där även gemensamma bestämmelser skrivs ut för båda lägenhetstyperna. Detta talar också för att bryta ut bestämmelserna från jordabalken. I annat fall skulle 12 kap. jordabalken bli väldigt långt.

Den löpande paragrafnumreringen

I våra direktiv konstateras att det har gjorts ett stort antal ändringar i 12 kap. jordabalken under årens lopp och att detta har lett till att kapitlet, vars paragrafer är löpande numrerade, har försetts med ett stort antal s.k. a- och b-paragrafer. I något fall kommer man så långt som till en i-paragraf. Hyresrätten är ett område som återkommande är uppmärksammat och där ändringar av bestämmelser ofta övervägs. Så har det varit och så kan man förvänta sig att det kommer att vara under överskådlig framtid.

Utifrån detta perspektiv är det en nackdel att ha kvar bestämmelserna i jordabalken. Så länge man inte kan göra en kapitelindelning är man hänvisad till en löpande paragrafnumrering. Det är med andra ord betydligt lättare att undvika a- och b-paragrafer, om man har en kapitelindelning.

Bestämmelserna om hyra är inte längre samlade i jordabalken

En ambition när jordabalken infördes var att samla bestämmelserna om bl.a. hyra och arrende i balken. I takt med att antalet bestämmelser om hyra som finns utanför balken ökar, minskar givetvis tyngden av detta argument.

Man kan konstatera att det i dag finns en hel del bestämmelser som gäller eller har anknytning till hyra men som finns i särskilda lagar. Nämnas här kan att bestämmelserna om förhandlingsordning och förhandlingsöverenskommelser finns i hyresförhandlingslagen (1978:304). I bostadsförvaltningslagen (1977:792) finns bestämmelser om förvaltningsåläggande och tvångsförvaltning. Sedan ett antal år tillbaka finns en särskild form av hyra som heter kooperativ hyresrätt och som regleras i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Slutligen kan nämnas lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, lagen (1975:132) om förvärv av hyresfastighet m.m., lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder samt lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag.

Sammanfattning och slutsatser

Som angavs i avsnitt 2.4.1 är hyra en av flera nyttjanderätter för vilken grundläggande bestämmelser finns i 7 kap. jordabalken. Där

finns bl.a. bestämmelser om olika rättigheters inbördes förhållande och om vad som händer med olika nyttjanderätter om fastigheten överläts. Nämnas bör också att det i 23 kap. jordabalken finns bestämmelser om inskrivning av andra nyttjanderätter än tomträtt. Den nu nämnda regleringen skulle bli haltande, om man helt bröt ut bestämmelserna om hyra från jordabalken. Sakligt sett är ju avsikten att hyra ska ha kvar sin ställning, t.ex. i konkurrensen med andra rättigheter.

Vi anser därför att det i 12 kap. jordabalken bör finnas grundläggande bestämmelser om vad hyra är och om vilka typer av avtal som bestämmelserna är tillämpliga på. Härigenom behåller man hyra som en av nyttjanderätterna i balken. Och regleringen i t.ex. 7 kap. jordabalken om förhållandet mellan hyra och andra nyttjanderätter eller rättigheter kan behållas oförändrad. Med andra ord förstör man inte den grundläggande systematiken.

Däremot anser vi att man sedan bör bryta ut de närmare bestämmelserna till en eller två särskilda lagar. Det nyss nämnda argumentet att det är en fördel att ha alla bestämmelser om hyra i jordabalken är i stor utsträckning överspelat, eftersom det redan i dag finns bestämmelser om hyra i olika, särskilda lagar.

Enligt vår uppfattning är det vidare nödvändigt att bryta ut de närmare bestämmelserna om hyra från jordabalken, om hyreslagstiftningen ska bli mer överskådlig och lättillgänglig. För överskådlighet är det ett grundläggande krav att en kapitelindelning kan göras. På så sätt kan läsaren på ett enkelt sätt hitta de olika ämnesområdena och nya bestämmelser föras in utan att de sprängs in som a- och b-paragrafer. På detta sätt kan man också göra de ofta påfallande långa paragraferna kortare.

Indelningen i bostadslägenheter och lokaler ger vidare ett behov av en indelning i tre nivåer om man vill göra bestämmelserna mer lättillgängliga. Även det kräver att man bryter ut de närmare bestämmelserna från jordabalken. En ytterligare fråga är om de då bör läggas i en särskild lag eller i två lagar. Vi återkommer till det i nästa avsnitt.

Sammanfattningsvis innebär det sagda att vi förordar en ordning där några få grundläggande bestämmelser om hyra finns kvar i 12 kap. jordabalken, medan de närmare bestämmelserna om bostadslägenheter och lokaler bryts ut därifrån.

2.5 En eller två särskilda lagar?

Vårt förslag: Närmare bestämmelser om bostadslägenheter ska finnas i en bostadshyreslag. För lokaler ska sådana bestämmelser finnas i en lokalhyreslag.

2.5.1 Grundläggande om uppdelningen

Nästa fråga är således om de närmare bestämmelserna bör placeras i en särskild lag eller om bestämmelserna för bostadslägenheter respektive lokaler bör fördelas på två lagar.

En lägenhet är, som redan nämnts, alltid antingen en bostadslägenhet eller en lokal. Därvid är lokal restbegreppet. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken. Är inte dessa kriterier uppfyllda är lägenheten att anse som en lokal.

En annan sak är att en lägenhet kan användas både som bostad och lokal. Men så fort bostadsändamålet inte är ett oväsentligt inslag är lägenheten att anse som en bostadslägenhet.

Nämnas kan att lokalregler till viss del kan bli tillämpliga när bostadslägenheter hyrs ut genom s.k. blockuthyrning. För det krävs avtal mellan parterna och, enligt huvudregeln, godkännande av hyresnämnden, 12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken. Det är emellertid ingen komplikation. De relativt kortfattade reglerna om blockuthyrning kan, tillsammans med de andra mer grundläggande bestämmelserna, vara kvar i jordabalken.

2.5.2 Fördelar och nackdelar

Redan det nu sagda talar enligt vår uppfattning med viss styrka för en lösning med två lagar. Eftersom en lägenhet alltid är det ena eller det andra är det vid den praktiska tillämpningen alltid endast en av lagarna som är aktuell. Här bortses från de i sammanhanget rätt fåtaliga fallen av blockuthyrning där lokalregler kan avtalas in bland bostadslägenhetsreglerna. För den som ska tillämpa bestämmelserna blir regleringen både mer överskådlig och lättillgänglig, om man skapar en lag för bostadslägenheter och en för lokaler. Det finns emellertid också fler skäl för denna lösning.

Som tidigare nämnts är det i dag emellanåt svårt för läsaren att veta om en viss bestämmelse gäller både bostadslägenheter och lokaler eller endast en av lägenhetstyperna. Den problematiken undviker man helt om bestämmelserna om bostadslägenheter respektive lokaler hålls isär i var sin lag.

Paragraferna kan ofta göras enklare. Den nuvarande uppbyggnaden där man blandar gemensamma bestämmelser med särregler i en och samma paragraf kan helt undvikas. Härigenom får man paragrafer som är både kortare och betydligt enklare att förstå.

En uppdelning på två lagar är enligt vår bedömning vidare den lösning som på bästa sätt tillgodoser de intressen som Utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer framhöll beträffande barnens perspektiv, se avsnitt 2.4.2. I sammanhanget bör klargöras att hänsynen till barnfamiljer inte är aktuell beträffande lokaler utan endast när det gäller bostadslägenheter. Anser man framöver att de åtgärder som vidtagits och ska vidtas för att bl.a. förhindra vräkning av barnfamiljer inte är tillräckliga, skapar en särskild lag för bostadslägenheter goda förutsättningar att göra en sådan reglering så tydlig och enkel som möjligt.

Enligt vår uppfattning innebär det också att man på ett lämpligt sätt lyfter fram karaktären av social skyddslagstiftning. Både för bostadslägenheter och lokaler gäller att det finns bestämmelser som är tvingande till hyresgästens förmån. I delar gäller avtalsfrihet, och det avtalsfria området är större för lokaler än för bostadslägenheter. Möjligheterna att klargöra dessa förhållanden bedömer vi som bäst med en lag för bostadslägenheter och en för lokaler.

I sammanhanget bör nämnas att vi anser det viktigt att den centrala bestämmelse blir synlig som klargör att lagstiftningen i delar är tvingande. I dag är utgör den ett femte stycke i en paragraf.

En uppdelning efter lägenhetstyp på två lagar kan sägas i viss mån ansluta till den lagstiftningsteknik som använts för arrende. Där finns gemensamma bestämmelser i ett kapitel, och sedan regleras tre av de fyra arrendeformerna i var sitt kapitel.

En uppdelning på två lagar är naturligtvis av mindre intresse, om de flesta bestämmelserna är gemensamma för de två lägenhetstyperna. Så är det emellertid inte. Om man jämför de gemensamma bestämmelserna med särbestämmelserna – vilka kan förekomma antingen i separata paragrafer eller i paragrafer som avser båda lägenhetstyperna – ser man att många bestämmelser är tillämpliga enbart för den ena lägenhetstypen. Dessa bestämmelser är i själva verket ungefär lika många som de gemensamma bestämmelserna.

En nackdel med att dela upp bestämmelserna på två lagar kan sägas vara att man i framtida lagstiftningsprojekt får ändra på två ställen, när gemensamma bestämmelser ska ändras. Det finns emellertid en fördel med detta också. Enligt vår uppfattning är det inte ovanligt att fokus är på den ena lägenhetstypen och oftast då på bostadslägenheter, när man diskuterar behovet av att göra ändringar i en viss paragraf. Här kan bara nämnas två exempel. I 12 kap. 24 § jordabalken, som handlar om hyresgästens vårdansvar, görs hyresgästen ansvarig i vissa avseenden även för personer som ”hör till hans hushåll”. Denna regel gäller också för lokaler, trots att det där inte torde vara aktuellt med hushållsmedlemmar.

Det andra exemplet är reglerna om när tillstånd ska lämnas till andrahandsupplåtelse i 12 kap. 40 § jordabalken. Som illustration av vad som utgör beaktansvärda skäl anges i lagtexten att ”hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl”. Det är rätt tydligt att denna bestämmelse, som gäller för båda lägenhetstyperna, inte har fått en utformning som är särskilt väl anpassad för lokaler.

Slutligen bör framhållas att det finns hela sjok av bestämmelser som gäller antingen bostadslägenheter eller lokaler. Exempelvis gäller bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om upprustningsföreläggande (18 a–c §§), hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten (18 d–h §§) och förlängning av hyresavtalet (45–52 §§) endast för bostadslägenheter, medan 56–60 §§ (inklusive några a- och b-paragrafer) gäller endast lokaler. Alla sådana bestämmelser kan vid en uppdelning på två lagar på ett för läsaren tydligt sätt föras till respektive lag och förekomma endast där.

2.5.3 Våra slutsatser och förslag

Mot den nu angivna bakgrunden gör vi bedömningen att de närmare bestämmelserna för bostadslägenheter respektive lokaler bör föras till två särskilda lagar.

En annan fördel med denna lösning är att förutsättningar finns att ge dessa lagar benämningar som kan få genomslag i den praktiska tillämpningen. 12 kap. jordabalken kallas till vardags allt som oftast hyreslagen. Detta är en oegentlig benämning som skapar en viss förvirring. Många vet t.ex. inte att hyreslagen och 12 kap. jordabalken är samma sak.

Vi föreslår därför att de närmare bestämmelserna om bostadslägenheter förs in i en *bostadshyreslag*. På motsvarande sätt föreslår vi för lokalernas del en *lokalhyreslag*.

2.6 Strukturen i de särskilda lagarna

Vår bedömning: Den nuvarande dispositionen av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken bör i huvudsak användas som underlag för kapitelindelningen i bostadshyreslagen och lokalhyreslagen.

Som tidigare angetts anser vi att respektive lag bör delas in i kapitel. Nästa fråga är vilka principer som bör gälla för kapitelindelningen.

Det finns i dag en struktur i 12 kap. jordabalken genom underrubrikerna. En möjlighet är att göra kapitelindelningen med dessa underrubriker som utgångspunkt.

Ett alternativ är att göra som 1989 års hyreslagskommitté. Den använde i sitt förslag till ny hyreslag en mer kronologisk systematik. Förslaget fick en rätt omfattande kritik där man menade bl.a. att vissa regler splittrades på grund av denna systematik.

Givetvis är det viktigt att så långt möjligt hålla ihop bestämmelserna. Vi anser inte heller att betydelsen av en viss ordning ska överdrivas. Det viktigaste för överskådligheten är tydliga kapitelrubriker och att bestämmelserna i de olika kapitlen har ett sakligt samband samt att läsaren sedan ges ytterligare läshjälp genom underrubriker.

Vi anser också att det finns ett värde i att inte i onödan ändra den grundläggande strukturen. Det finns många användare med en lång erfarenhet av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken. För dem är det naturligtvis enklare om man någorlunda kan känna igen sig.

Den grundläggande systematiken är resultatet av ett en gång i tiden gediget lagstiftningsarbete. Vi anser inte att den har några påtagliga nackdelar, utan att den är saklig och sådan att bestämmelser inom samma ämnesområde i stor utsträckning kan hållas samman.

Vi anser därför att uppläggningsen av de olika kapitlen bör göras i huvudsak efter den nuvarande dispositionen. Det hindrar givetvis inte att man, om någon eller några bestämmelser anses ha fått en mindre lyckad placering, ändrar på detta.

2.7 Språket i paragraferna

Vår bedömning: Språkliga förändringar i paragraferna bör göras där det finns ett behov av modernisering och med beaktande av risken för oavsiktliga ändringar i sak.

Som anges i våra direktiv finns det flera bestämmelser som vid det här laget är gamla och som på grund av språket kan vara svåra att förstå. Givetvis bör ändringar göras i sådana paragrafer. Men bestämmelserna om hyra är har ofta varit föremål för lagstiftningsåtgärder. Det finns därför också många bestämmelser som är relativt nya och som innehåller ett modernare språk.

Som vi har angett inledningsvis kan det finnas motstående intressen framför allt när det gäller rent språkliga förändringar. Vår ambition är att förenkla bestämmelserna, men samtidigt inte dra saken så långt att de förlorar i klarhet och saklighet. Dessutom bör redan de andra ändringarna – kapitelindelning, underrubriker och kortare paragrafer – bidra till en mer överskådlig och lättillgänglig lagstiftning.

När språkliga ändringar görs är det också angeläget att undvika oavsiktliga ändringar eller förskjutningar i sak. Byts inarbetade termer och begrepp ut, kan det framstå som oklart om det sakliga innehållet i en bestämmelse är oförändrat. Ändringar kan då skapa en osäkerhet hos dem som ska tillämpa bestämmelserna.

Språkliga förändringar i paragraferna måste därför göras på ett nyanserat sätt. Därigenom menar vi att förutsättningarna ökar för att de som har erfarenhet på området kan känna igen sig i den nya lagstiftningen. Om man behåller godtagbara delar oförändrade, bör övergången från den gamla till den nya lagstiftningen dessutom bli enklare.

Något som slutligen bör uppmärksammas är termer som framstår som något ålderdomliga men som används i annan lagstiftning, t.ex. i andra kapitel i jordabalken eller i rättegångsbalken. Exempel på detta är de processrättsliga termerna att en ansökan, föreläggande eller överklagande kan *förfalla* och att en tvist kan hänskjutas till hyresnämnden. Ett annat exempel är *förfalldag*. Även om det kan finnas modernare synonymer menar vi att utgångspunkten i sådana fall är att man bör behålla termen. I annat fall finns en överhängande risk för onödig begreppsförvirring.

Vi menar alltså att de språkliga förändringarna bör göras där det verkligen finns ett behov av en modernisering, och med beaktande av risken för betydelseförskjutningar.

2.8 Trygghet i boendet oberoende av kön

Vår bedömning: De erfarenheter och kunskaper vi har om den praktiska tillämpningen ger inte stöd för påståendet att män eller kvinnor i förhållande till någon av de nu aktuella bestämmelserna har olika trygghet i sitt boende på ett sådant sätt att detta i sig utgör skäl för ändringar.

Enligt våra direktiv ska vi uppmärksamma hur bestämmelserna i hyreslagstiftningen i den praktiska tillämpningen slår mot kvinnor och män och föreslå ändringar som är motiverade för att ge kvinnor och män samma trygghet i boendet. Avsikten har varit att ta tillvara de erfarenheter av rättstillämpningen som finns inom utredningen vid genomgången av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken, inte att utföra några grundliga studier eller liknande.

När det gäller frågor om trygghet i boendet handlar det primärt om bostadslägenheter och bestämmelserna om besittningsskydd. I korthet kan sägas att de flesta tvister där hyresgästen sägs upp handlar om att hyresvärden menar att hyresgästen har misskött sina åligganden på ett eller annat sätt. Uppsägning kan då göras till omedelbart upphörande enligt bestämmelserna om förverkande i 12 kap. 42 § jordabalken. Tvisten handläggs i allmän domstol. Alternativet är att säga upp hyresgästen med iakttagande av uppsägningstid och göra gällande att rätt till förlängning inte föreligger enligt bestämmelserna i 12 kap. 46 § jordabalken.

Trygghet i boendet för män och kvinnor kan också ses i ett något bredare perspektiv. Bestämmelserna om tillstånd till andrahandsupplåtelser samt bestämmelser om byte eller rätt för närstående, medhyresgäster m.fl. att ta över en hyresrätt kan också, i denna något vidare bemärkelse, sägas handla om tryggheten i boendet.

De bestämmelser som finns på de nu angivna områdena är genomgående kompromisser mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. I många fall har emellertid också andra intressen beaktats. När det gäller t.ex. störningar i boendet måste man vid avvägningen även beakta vad omgivningen ska behöva tåla av en hyresgäst. Där kan både

vuxnas och barns intressen stå mot varandra. Exempelvis kan barn finnas både i den familj som stör och i grannarnas familjer. När det gäller t.ex. byte eller andrahandsupplåtelse kommer det också in frågor om sådant som vilken betydelse utformningen av reglerna har för rörligheten på bostadsmarknaden (se t.ex. vårt delbetänkande SOU 2008:47 s. 69 ff.).

De bestämmelser som rör tryggheten i boendet har genom åren ofta varit i fokus och föremål för utredningsåtgärder. Även vi har i vårt delbetänkande lagt förslag om förändringar av sådana regler. Studerar man lagstiftningsärendena ser man att de regelmässigt handlar om kompromisser mellan olika intressen. Det finns inom utredningen också en bred erfarenhet av och stora kunskaper om den praktiska rättstillämpningen när det gäller bestämmelserna som rör tryggheten i boendet. Genomgående kan då konstateras att frågan om kön, vid lagstiftning eller rättstillämpning, inte är i fokus, utan intressekonflikterna och de avgörande faktorerna handlar om annat. Det kan givetvis bero på okunskap, och vetenskapliga studier skulle kanske kunna påvisa att tryggheten varierar beroende på könet.

De erfarenheter och kunskaper vi har om den praktiska tillämpningen innebär emellertid att vi saknar underlag för påståendet att män eller kvinnor i förhållande till någon av de nu aktuella bestämmelserna har olika trygghet i sitt boende på ett sådant sätt att detta i sig utgör skäl för ändringar. Det innebär naturligtvis inte att vi påstår att sådana skillnader inte kan finnas. Och givetvis är detta ett perspektiv som är viktigt att ha när man i framtiden överväger översyn av olika materiella regler.

En brist som finns i flera, äldre bestämmelser i 12 kap. jordabalken är att hyresgästen eller hyresvärden benämns som han och inte som *han eller hon*. Det kommer vi att rätta till.

3 Formkrav och elektronisk kommunikation

3.1 Allmänna utgångspunkter

Som anges i våra direktiv har man de senaste åren bedrivit ett omfattande lagstiftningsarbete för att undanröja hinder mot elektronisk kommunikation. Ett första led i detta arbete har varit den samlade översyn av formkrav i lagar och förordningar som genomfördes på regeringens initiativ och presenterades av den s.k. Formel-gruppen i rapporten *Formel, formkrav och elektronisk kommunikation* (Ds 2003:29).

Rapporten innehåller generella synpunkter på olika typer av formkrav och på behovet av anpassning av formkrav. Dessutom görs en genomgång av befintliga formkrav i olika lagar och förordningar. I det följande redovisas kort det uppdrag som låg till grund för rapporten samt de ställningstaganden som gruppen gjorde beträffande olika, här relevanta formkrav.

3.1.1 Formel-gruppen och dess arbete

Enligt ett regeringsbeslut skulle Regeringskansliet departementsvis se över gällande formkrav i lagar och förordningar och överväga behoven av förändringar i syfte att undanröja onödiga hinder för elektronisk kommunikation och elektronisk dokument- och ärendehantering (Ju2002/462). Uppdragets inriktning var att identifiera onödiga hinder för elektronisk kommunikation och dokumentation samt att göra generella ställningstaganden till hur ändringar bör genomföras.

För att samordna arbetet inrättades en arbetsgrupp inom Regeringskansliet. Den antog namnet Formel-gruppen. Arbetsgruppens uppgifter var att samordna det departementsvisa arbetet samt att

rapportera till regeringen. Formel-gruppen överlämnade sin rapport till regeringen i april 2003.

De befintliga formkrav i 12 kap. jordabalken som uppmärksammas i rapporten utgörs till största delen av krav på skriftlighet. Sammanlagt pekar gruppen på sju paragrafer som innehåller skriftlighetskrav (12 kap. 2, 8, 18 e, 18 i, 19, 21 och 54 §§ jordabalken). Därutöver uppmärksammas några bestämmelser om hur skriftliga meddelanden eller skriftlig information ska kommuniceras (12 kap. 18 i, 42 och 63 §§ jordabalken).

I anslutning till de nämnda bestämmelserna gör gruppen en bedömning av i vilken mån respektive formkrav hindrar elektroniska rutiner samt i vissa fall av lämpligheten av att använda elektronisk kommunikation. I de fall elektronisk kommunikation inte anses lämplig eller då lämpligheten kan ifrågasättas anger man att frågan bör tas upp i samband med den kommande översynen av 12 kap. jordabalken.

Vi återkommer till Formel-gruppens synpunkter på de olika formkraven i 12 kap. jordabalken när vi i avsnitt 3.2. behandlar respektive bestämmelse närmare.

3.1.2 Generella ställningstaganden till olika formkrav

Som angetts ovan är det vanligaste formkravet i 12 kap. jordabalken krav på skriftlighet. Formel-gruppens generella ställningstagande till skriftlighetskrav är att de normalt inte kan antas hindra elektroniska rutiner. Befintliga skriftlighetskrav bör därför enligt Formel-gruppen generellt kunna kvarstå. Krav på skriftlighet bör i framtiden kunna användas som en markering av att en kommunikation ska ges en varaktig och tillgänglig form.

Även om skriftlighetskrav i sig inte hindrar användningen av elektronisk kommunikation kan, enligt gruppen, lämpligheten av det ibland ifrågasättas. Då blir i stället frågan om möjligheten att använda elektronisk kommunikation bör begränsas. I de fallen krävs en närmare analys av syftet med det befintliga kravet på skriftlighet.

Vad avser övrigt förekommande formkrav i 12 kap. jordabalken är det fråga om olika kommunikationstermer. Formel-gruppen har gjort bedömningen att generella kommunikationstermer som *sända*, *överlämna*, *inge* och liknande normalt inte bör anses hindra elektroniska rutiner. Termer som anvisar ett visst kommuni-

tionssätt, t.ex. *brev*, *post*, *rekommenderad försändelse* och *mundlig* kan däremot ofta hindra elektronisk kommunikation.

3.2 Överväganden och förslag

3.2.1 Våra allmänna överväganden om användningen av elektronisk kommunikation

Sedan Formel-gruppen lämnade sin rapport 2003 har användningen av elektroniska kommunikationsmedel fått en ännu större utbredning. Utvecklingen har inneburit att det blivit naturligt för många människor att t.ex. kommunicera via e-post i en mängd sammanhang. Det innebär också att vanan att hantera sådan kommunikation har ökat. Detta gäller både privatpersoners hantering av e-post och rutinerna för att skicka och ta emot sådan post hos företag, organisationer eller myndigheter.

Vår utgångspunkt är att den utvecklingen inte bör motverkas genom att man inför nya formkrav eller andra hinder, om det inte finns mycket starka skäl för det. Vi menar att parterna på hyresmarknaden i regel förefaller göra rimliga bedömningar i fråga om vilken typ av kommunikation som är lämplig.

Något som är viktigt att uppmärksamma är huruvida några faktiska problem har uppstått. Om så inte är fallet talar det i regel mot begränsningar. Givetvis gäller det inte om man kan se några självklara risker med användning av elektronisk kommunikation i ett visst sammanhang.

Det bör framhållas att användningen av elektronisk kommunikation oftast inte innebär några problem i praktiken. Det finns tvärtom många fördelar med sådan kommunikation, framför allt att det kan ge stora tidsvinster och gör det både enkelt och billigt att kommunicera skriftligen oberoende av fysisk vistelseort.

Samtidigt måste man, som redan nämnts, vara uppmärksam på eventuella problem som elektronisk kommunikation kan medföra i framtiden.

Ett potentiellt problemområde som vi kan se vid användningen av elektronisk kommunikation är delgivning. Det saknas i nuläget tekniska lösningar för att säkerställa att någon tagit del av ett elektroniskt meddelande.

När det ställs krav på delgivning av ett meddelande kan avsändaren av ett meddelande i pappersform fullgöra det kravet genom

något av de olika delgivningssätt som anvisas i 12 kap. jordabalken och delgivningslagen. För den som använder elektroniska kommunikationsmedel finns bara den s.k. *ordinära delgivningen*, dvs. att den som söks för delgivning ska anses delgiven när han eller hon har tagit emot handlingen, oavsett på vilket sätt det har skett. Det ankommer då på avsändaren att förvissa sig om att meddelandet nått fram samt – vilket är minst lika viktigt – att säkra bevisning om detta.

När den som söks för delgivning inte anträffas finns det, för meddelanden i pappersform, angivet olika sätt att lämna handlingen som innebär att den sökte ändå anses delgiven. Något motsvarande sätt finns inte för elektroniska handlingar. Användande av elektronisk kommunikation av handlingar eller meddelanden som ska delges motparten innebär således viss en risk för avsändaren, om denne inte kan få bekräftat att meddelandet nått fram. Delgivningsproblematiken aktualiseras bl.a. för skriftliga uppsägningar. Vi diskuterar detta närmare i avsnitt 3.2.3.

Det måste dock förutsättas att den som väljer att använda sig av elektronisk kommunikation, liksom den som kommunicerar på annat sätt, dels någorlunda orienterar sig om de legala förutsättningarna, dels gör någon slags riskbedömning vad avser möjligheten att meddelandet inte når mottagaren. Det är ju något som krävs också av den som använder pappersformen. I de allra flesta fall är det då naturligt för avsändaren att försöka förvissa sig om att ett viktigt meddelande har nått mottagaren.

Eventuella delgivningsproblem vid elektronisk kommunikation är alltså enligt vår mening inte i sig ett tillräckligt skäl att utesluta möjligheten att använda sådan kommunikation. Om delgivningsproblematiken i framtiden visar sig bli mer omfattande och ge upphov till fler tvister än idag, kan det naturligtvis finnas anledning att omvärdera detta ställningstagande. Samtidigt finns det skäl att tro att tekniska lösningar kan komma att arbetas fram på området. Vi tänker då inte på särskilda lösningar inom hyresrätten, utan generella lösningar.

I de följande avsnitten resonerar vi närmare kring de olika formkraven i 12 kap. jordabalken och huruvida elektronisk kommunikation därvid bör vara möjlig eller begränsas.

3.2.2 Hyresavtalet

Vår bedömning: Hyresvillkoren i ett skriftligt hyresavtal framgår lika tydligt när avtalet har upprättats i elektronisk form som när det har upprättats i pappersform. Det finns inte skäl att införa ytterligare formkrav på hyresavtalet för att hindra användningen av elektroniska hyreskontrakt.

Bakgrunden till och effekter av skriftlighetskravet

Enligt 12 kap. 2 § jordabalken ska hyresavtal upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Enligt en äldre lydelse av bestämmelsen gällde att ett muntligt hyresavtal för en tid som inte understeg ett år var bindande för parterna, endast om de var ense om att avtalet inte skulle upprättas skriftligen. Om enighet angående detta förelåg vid avtalets ingående, hade ingen av parterna rätt att vare sig frångå avtalet eller ensidigt påkalla att det skulle avfattas skriftligen. Önskemål fanns dock från företrädare för både fastighetsägare och hyresgäster om att hyresavtalen i större utsträckning skulle vara skriftliga, eftersom de muntliga avtalen inte sällan ledde till oklarhet och rättsosäkerhet. Därför föreslogs att vardera parten i ett hyresförhållande, oavsett hyresavtalets längd, skulle ha rätt att kräva att avtalet fick skriftlig form. De muntliga avtalen skulle dock fortfarande vara bindande för parterna. (Se SOU 1966:14 s. 392.)

Syftet med den skriftliga formen är framför allt att förhindra oklarheter mellan parterna vad avser avtalets existens och innehåll.

Det skriftliga hyresavtalet får också betydelse för hur en del efterföljande händelser ska hanteras. Har man ett skriftligt hyresavtal ska exempelvis ändringar och tillägg i avtalet enligt 7 kap. 8 § jordabalken anmärkas på handlingen, om någon av parterna begär det. Av 12 kap. 2 § andra stycket jordabalken följer att det, om någon av parterna begär det, ska antecknas på avtalet om någon i laga ordning trätt i hyresgästens ställe. Förekomsten av ett skriftligt hyresavtal kan också ha betydelse för hyresgästens sakrättsliga skydd gentemot en ny ägare av fastigheten, se 7 kap. 13 § jordabalken.

Formel-gruppen ansåg att hyreslagens karaktär av social skyddslagstiftning talar för att hyresgästen alltid bör ha rätt att kräva att hyresavtalet upprättas i pappersform.

Närmare om innebörden av skriftlighetskravet

Skriftlighetskravet i 12 kap. 2 § jordabalken utgör inte något *legalt* skriftlighetskrav i den bemärkelsen att skriftlighet är en förutsättning för att avtalsbundenhet ska uppstå.

När ett hyresavtal ska anses ingånget beror i stor utsträckning på vad parterna avtalar och regleras av bl.a. lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ("avtalslagen"). Parterna kan t.ex. helt avstå från skriftligt avtal och träffa ett bindande muntligt avtal. De kan i stället låta det skriftliga avtalet vara en bekräftelse i kontraktform av ett redan ingånget muntligt avtal. I ett annat fall kan det vara fråga om en avtalad skriftform mellan parterna, dvs. att bundenhet inträder först i och med upprättandet och undertecknandet av den skriftliga handlingen.

Det finns i lagtexten inte något krav på att det skriftliga avtalet ska vara undertecknat av parterna. Ett sådant formkrav gäller exempelvis enligt 4 kap. 1 § jordabalken för fastighetsköp och enligt 6 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) när det gäller avtal om överlåtelse av bostadsrätt.

Som en jämförelse kan nämnas att ett liknande formkrav som det i 12 kap. 2 § jordabalken finns vad gäller *upplåtelse* av en lägenhet med bostadsrätt. I 4 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) anges att avtalet ska vara skriftligt. Men något uttryckligt krav på undertecknande finns inte. Den förhärskande meningen är att undertecknande inte krävs för en giltig upplåtelse (se Svea hovrätts beslut 2004-04-16 i mål ÖH 60-04 och 2004-10-14 i mål ÖH 9631-03 samt Julius m.fl., Bostadsrättslagen. En kommentar. 3 uppl. 2005, s. 93). För fullständighetens skull bör tilläggas att avtal om upplåtelse av bostadsrätt inte kan ske muntligen.

För det fall undertecknade ändå ska ske av upplåtelseavtalet för en bostadsrätt har regeringen inte bedömt det vara nödvändigt att avtalet upprättas i pappersform. Upplåtelseavtalet kan upprättas elektroniskt och då undertecknas med en avancerad elektronisk signatur. (Se prop. 2007/08:45 s 60.)

Sammanfattningsvis kan man konstatera att undertecknande av avtalet kan vara ett avtalsvillkor mellan parterna. Undertecknande sker i regel också, enligt våra erfarenheter, som en naturlig del av processen vid avtalsslutandet. Skriftlighetskravet i 12 kap. 2 § jordabalken innefattar emellertid inte något krav på undertecknande. Och ingen av parterna har möjlighet att kräva ett undertecknat avtal med stöd av den bestämmelsen.

Våra överväganden

Möjligheten att kräva ett skriftligt hyreskontrakt motiveras av att oklarheter mellan parterna ska undvikas. Med andra ord ger det skriftliga avtalet en tydlighet i fråga om vilka avtalsvillkor som gäller mellan parterna. Denna tydlighet blir lika stor i elektronisk form som på papper. Och den som ändå önskar pappersform kan vanligtvis själv ombesörja en utskrift. Vi kan därför inte se hur en rätt att begära ett hyreskontrakt i pappersform i praktiken skulle innebära någon ökad trygghet för hyresgästen jämfört med den elektroniska formen när det gäller att undvika oklarheter om avtalsvillkor o.d..

Undertecknande av ett skriftligt avtal kan fylla en funktion som bevis i frågorna om avtal verkligen har träffats och mellan vilka parter det har ingåtts. Vid elektronisk kommunikation är det svårt att uppnå något som motsvarar undertecknande. För närvarande är användande av elektronisk signatur enligt lagen (2000:832) om kvalificerade elektroniska signaturer det enda sättet att ersätta namnteckning som identifieringsmedel. Detta skulle därför kunna tala för att en part ska ha rätt att kräva att hyresavtalet upprättas i pappersform och undertecknas, i vart fall när underskriften inte kan ersättas med en sådan elektronisk signatur.

Något krav på undertecknande av det skriftliga hyresavtalet avtalet finns inte i gällande rätt. En rätt att kräva ett undertecknat kontrakt skulle därför innebära att man inför ett nytt formkrav på det skriftliga avtalet. Man skulle då också behöva införa en påföljd för det fall formkravet inte uppfylls.

När det finns formkrav kring olika rättshandlingar är följden av att dessa inte uppfylls ofta att rättshandlingen blir ogiltig. En ordning där ett hyresavtal blir ogiltigt för att parterna inte undertecknat det framstår emellertid som en både oproportionerlig och orimlig följd. Det skulle göra både hyresvärdens och hyresgästens situation otrygg i de fall hyresavtalet har brister. Vi kan å andra sidan inte se någon annan form av sanktion som skulle vara effektiv gentemot den part som inte vill underteckna hyresavtalet.

Dessutom bedömer vi inte risken för den typen av tvister som särskilt stor. Att det finns ett gällande hyresavtal finns det regelmässigt andra omständigheter som kan styrka, exempelvis det faktum att hyresgästen finns i lägenheten, att hyresgästen faktureras hyror och att han eller hon betalar dessa. Oklarheter kan ibland finnas när det gäller vem som är hyresvärd eller hyresgäst. Men det

brukar då bero på annat än undertecknandet, t.ex. att firman för en juridisk person har angetts på ett oklart sätt.

Den stora risken för tvister uppstår i stället om avtalsvillkoren är oklara. Detta är en risk med muntliga avtal. Muntliga hyresavtal är dock ovanliga och inget talar för att de kommer att bli vanligare. Inför man ett ovillkorligt skriftlighetskrav blir dessutom följderna av avtal som inte uppfyller formkravet blir ogiltiga. Även en sådan ordning är förenad med risker och nackdelar för parterna. Bl.a. skulle en sådan ordning, när osämja uppstår, kunna innebära att hyresgästen bara kan flytta eller att hyresvärden kan begära avhysning, om skriftligt hyresavtal saknas. Sammantaget menar vi att den nuvarande ordningen, som bl.a. medger användning av elektroniska hyreskontrakt, bör behållas oförändrad.

3.2.3 Uppsägningar

Vår bedömning: En skriftlig uppsägning kan enligt gällande rätt göras även i elektronisk form. Det finns inte skäl att ta bort den möjligheten.

Vårt förslag: En uppsägning ska endast kunna göras skriftligen. Möjligheten att säga upp ett hyresavtal muntligen vid kortare hyresförhållanden ska alltså slopas, liksom hyresgästens möjlighet att säga upp ett hyresavtal muntligen med ett skriftligt erkännande från hyresvärden.

Detsamma ska gälla för anmodan enligt 12 kap. 3 § jordabalken till hyresgästen att flytta.

Krav på uppsägningen enligt gällande rätt

En uppsägning ska enligt 12 kap. 8 § jordabalken vara skriftlig, om hyresförhållandet varat längre än tre månader i följd. Med andra ord kan uppsägningen vara muntlig, om hyresavtalet inte har varat mer än tre månader. Uppsägningen får enligt samma bestämmelse även vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Ett undantag från möjligheten till muntlig uppsägning finns när en lokalhyresgäst säger upp hyresavtalet för villkorsändring.

Det finns inte något krav på att skriftliga uppsägningar ska vara undertecknade. Så är det alltså oavsett om den skriftliga uppsägningen gäller en bostadslägenhet eller en lokal.

En uppsägning som gjordes genom ett e-postmeddelande har godtagits av Svea Hovrätt, se Svea Hovrätts, avd. 16, beslut 2006-06-30 i mål nr ÖH 7877-05. Beträffande frågan om uppsägningen kunde anses uppfylla kravet på skriftlighet anförde hovrätten att kravet är ägnat att skapa klarhet om innehållet i uppsägningen, och att detta intresse tillgodoses också genom ett meddelande via e-post. Vidare konstaterade hovrätten att det inte ställs något krav på att uppsägningen ska vara undertecknad och att det i det aktuella fallet inte kunde ha rått någon tvekan om att uppsägningen var äkta och hade gjorts av den dåvarande hyresvärden. Uppsägningen fick därför enligt hovrättens mening anses uppfylla kravet på skriftlighet. Det bör nämnas att hyresgästens ställföreträdare hade bekräftat mottagandet av e-postmeddelandet och att det därigenom var utrett att uppsägningen delgetts hyresgästen i rätt tid. Delgivningsproblematiken vad avser e-postmeddelanden aktualiserades således inte.

Även Formel-gruppen konstaterade att formkraven inte hindrar elektroniska rutiner vid uppsägning. Däremot ansåg gruppen att det inte är lämpligt med elektronisk kommunikation i den situationen.

Det står således klart att skriftlighetskravet som det är utformat i nuvarande lagstiftning – dvs. utan krav på undertecknande – formellt inte hindrar användningen av elektroniska kommunikationsmedel. Frågan är då om det finns anledning att begränsa användningen av elektroniska kommunikationsmedel vid uppsägning.

Skriftlighetskravets syfte och lämpligheten av elektronisk kommunikation

Ett skriftligt meddelande som skickas via e-post uppfyller kravet på klarhet i fråga om innehållet lika väl som ett skriftligt meddelande i pappersform. De brister som ett uppsägningsmeddelande i e-postform kan ha i detta avseende hade inte avhjälpits om samma meddelande hade skickats i pappersform. Det intresse som ligger bakom skriftlighetskravet – att skapa klarhet om innehållet i uppsägningen – kan alltså tillgodoses lika effektivt genom elektronisk kommunikation som genom ett meddelande i pappersform.

Användning av elektronisk kommunikation vid uppsägning kan däremot innebära andra svårigheter. En av dessa är att det kan vara svårt för mottagaren att veta vem som har avsänt meddelandet.

Det finns en risk för att exempelvis en annan person än hyresgästen säger upp hyresavtalet från hyresgästens e-postadress för att på så sätt skada hyresgästen. Man kan visserligen tänka sig liknande förfaranden med uppsägningar i pappersform. Risken framstår dock som något större med elektroniska uppsägningar, då denna typ av förvanskningar antagligen kan göras enklare och snabbare på elektronisk väg.

Den risken motverkas samtidigt av att mottagaren av en elektronisk uppsägning har anledning att reagera. Den mottagare som inte återkopplar ett mottaget uppsägningsmeddelande i elektronisk form löper nämligen risken att avsändaren nekar till att ha gjort uppsägningen. I det här angivna exemplet skulle det vålla hyresvärdens problem, om lägenheten då hyrts ut till någon annan. Den nämnda typen av återkopplingar torde vid elektronisk kommunikation i allmänhet vara både vanliga och enkla att göra.

Om man skulle begränsa användningen av e-post med hänvisning till problematiken med avsändaridentifikation borde den rimliga hållningen vara att man också införde ett krav på att en skriftlig uppsägning ska vara undertecknad. En uppsägning genom ett skriftligt meddelande i ett vanligt brev kan godtas även om meddelandet bara indirekt innehåller uppgift om avsändaren. Exempelvis har en uppsägning som inte undertecknats av hyresvärdens godtagits när den gjorts på brevpapper från en advokatfirma och det framgick att den upprättats av advokaten i egenskap ombud för hyresvärdens (Svea hovrätts dom DT 42 den 21 december 1992).

I ett sådant fall kan avsändarens identitet knappast sägas framgå tydligare än om det hade varit fråga om ett e-postmeddelande som skickats från en känd adress. En ordning där man inte godtar elektroniska uppsägningar men inte ställer upp något ytterligare formkrav blir därför svår att motivera.

Det kan också nämnas att regeringen har övervägt formkraven för olika handlingar beträffande bostadsrätter och inte funnit skäl att införa några ytterligare formkrav där. Det innebär att uppsägning av en bostadsrätt kan ske i elektronisk form. (Se prop. 2007/08:45 s. 60.)

Vi menar, mot angiven bakgrund, att svårigheten att veta vem som avsänt ett e-postmeddelande inte i sig är ett tillräckligt skäl för att begränsa användningen av elektronisk kommunikation vid uppsägningar. Precis som med skriftliga uppsägningar i pappersform

får man från fall till fall bedöma om det stått klart vem som företagit uppsägningen.

Ett annat problem är hur avsändaren av ett e-postmeddelande ska kunna förvissa sig om att det har nått mottagaren. En skriftlig uppsägning ska ju delges den som sägs upp. Den som gör en uppsägning i pappersform genom att lämna över meddelandet personligen kan vara säker på att det har nått mottagaren och kan säkra bevisning om delgivningen genom att t.ex. begära en kvittens. För det fall den som söks för delgivning inte anträffas finns också ett antal andra delgivningsätt.

Något säkert sätt att veta att mottagaren fått ett e-postmeddelande och i så fall vid vilken tidpunkt finns däremot inte. Den som gör en uppsägning per e-post tar alltså risken att mottagaren inte nåtts av meddelandet eller inte vill kännas vid att han eller hon tagit emot uppsägningen eller ange när det skulle ha skett. I de fall mottagaren bekräftar mottagandet av en uppsägning per e-postmeddelande finns det emellertid i regel inte några skäl att inte godta detta (jfr det inledningsvis nämnda hovrättsavgörandet).

Invändningen kan göras att den som skickar en elektronisk uppsägning är okunnig om vikten av att ha ett bevis om att motparten har mottagit uppsägningen. Men den som säger upp måste orientera sig i vad som gäller, oavsett om uppsägningen görs elektroniskt eller i pappersform. I annat fall riskerar man att uppsägning inte anses ha skett på ett korrekt sätt.

Vi anser därför att eventuella bevisvärigheter kring delgivningen av uppsägningen inte heller är ett tillräckligt skäl att ta bort möjligheten till elektronisk kommunikation vid uppsägning. Som vi redogjort för när det gäller frågan om svårigheten att identifiera avsändaren av ett elektroniskt meddelande förutsätter vi att en återkoppling sker i de allra flesta fall. På så sätt får avsändaren bekräftelse också på att meddelandet har tagits emot. Det finns slutligen skäl att tro att man på sikt kommer att finna generella lösningar, alltså inte bara för hyresrätten, beträffande identifiering av avsändare och mottagare.

Muntliga uppsägningar med eller utan skriftligt erkännande

Om hyresförhållandet har varat mindre än tre månader kan uppsägning göras muntligen. Även efter den tiden kan hyresgästen – om det inte är ett hyresavtal för en lokal som sägs upp för villkorsänd-

ring – göra uppsägningen muntligen. Men då krävs att hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Ett skriftligt erkännande kan i konsekvens med det ovan anförda lämnas elektroniskt enligt gällande rätt.

Hyresrättsutredningen föreslog i sitt slutbetänkande att möjligheten till muntliga uppsägningar med skriftligt erkännande skulle avskaffas (SOU 1981:77 s. 330). Efter att flera remissinstanser avstyrkt förslaget konstaterade regeringen att förfarandet med muntliga uppsägningar var väl inarbetat på marknaden och borde bestå (prop. 1983/84:137 s. 119).

Möjligheten till muntliga uppsägningar med skriftligt erkännande motiverades således med att den möjligheten användes i praktiken. Så kan inte längre anses vara fallet. Inom utredningen finns företrädare som representerar en bred praktisk erfarenhet från hyresrättens område. Enligt dessa företrädare är muntliga uppsägningar med skriftligt erkännande mycket ovanliga.

Det kan nämnas att motsvarande möjlighet togs bort för bostadsrätter år 2003 (7 kap. 26 § bostadsrättslagen). En uppsägning av en bostadsrätt måste således alltid vara skriftlig.

Det finns också uppenbara problem med förfarandet. Hyresgästen har inte någon möjlighet att avkräva hyresvärden ett skriftligt erkännande om något sådant inte ges. I så fall är hyresgästen alltså ändå hänvisad till att göra en skriftlig uppsägning. Den hyresgäst som inte får ett skriftligt erkännande kan felaktigt tro att han eller hon har sagt upp hyresavtalet på rätt sätt. Det har också förekommit att oseriösa hyresvärdar medvetet dröjt med att lämna ett skriftligt erkännande, för att på så sätt tillgodogöra sig en extra månadshyra.

För hyresvärdens del är risken att hyresgästen ångrar sin uppsägning och att hyresvärden då inte kan bevisa att uppsägningen över huvud taget har gjorts. Även om hyresvärden har hunnit bekräfta uppsägningen skriftligen har han eller hon bara sin egen bekräftelse som stöd för att uppsägning har skett.

När det gäller möjligheten till rena muntliga uppsägningar vid korta hyresförhållanden har dessa möjligen en viss praktisk tillämpning. De förekommer nämligen ibland vid andrahandsupplåtelse av bostäder eller upplåtelse av en del av den egna bostaden. Det är dock inte ovanligt att uppsägningarna i de fallen är felaktiga och leder till tvister.

Det muntliga uppsägningsförfarandet innebär sammanfattningsvis uppenbara risker för parterna. Möjligheterna att säkra bevisning

är få. Det bör framhållas att företrädare för de centrala hyresgäst- och fastighetsägarorganisationerna har förklarat att de aldrig rekommenderar sina medlemmar att göra muntliga uppsägningar.

Med hänsyn till den begränsade användningen och de risker som är förknippade med muntliga uppsägningar föreslår vi att den muntliga uppsägningsformen, både med och utan skriftligt erkännande, tas bort.

Anmodan till hyresgästen att flytta

Enligt 12 kap. 3 § jordabalken ska ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, anses förlängt på obestämd tid bl.a. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat hyresgästen att flytta. För en sådan anmodan gäller bestämmelserna för uppsägningar.

Det innebär alltså att en anmodan enligt gällande rätt ska vara skriftlig under samma förutsättningar som en uppsägning. Anmodan ska också delges på samma sätt som en uppsägning.

Vårt förslag är att alla uppsägningar ska vara skriftliga. De skäl vi anför för att en uppsägning inte ska kunna göras muntligen kan i allt väsentligt överföras även på en anmodan. Det är också en fördel att ha ett så enhetligt regelsystem som möjligt. Vi ser därför inte några skäl att reglera formerna för anmodan särskilt för att på så sätt bevara möjligheten att göra en anmodan muntligen.

Vi föreslår således att även en anmodan enligt 12 kap. 3 § jordabalken alltid ska vara skriftlig.

3.2.4 Meddelanden om åtgärder som avses i 12 kap. 18 d § jordabalken

Vår bedömning: Formkraven i 12 kap. 18 e § jordabalken hindrar inte att ett meddelande om sådana förbättrings- och ändringsarbeten som avses i 12 kap. 18 d § jordabalken skickas i elektronisk form. Det finns inte några starka skäl för att begränsa användningen av elektronisk kommunikation i den här situationen.

Om hyresvärden vill utföra åtgärder om avses i 12 kap. 18 d § jordabalken – dvs. vissa, närmare angivna förbättrings- och ändringsarbeten

– ska hyresvärden enligt 12 kap. 18 e § jordabalken skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta. Några särskilda krav på formen för eller innehållet i meddelandet ställs inte. Det måste dock framgå vilka åtgärder som ska utföras. Det bör också framgå att hyresvärden önskar hyresgästens godkännande och att hyresvärden kan vända sig till hyresnämnden med ansökan om tillstånd för det fall hyresgästen inte lämnar sitt godkännande (Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar. 8 uppl., 2006 s. 139).

Formel-gruppen har gjort bedömningen att bestämmelsens formkrav inte torde hindra elektroniska rutiner, men att elektronisk kommunikation inte är lämplig och att bestämmelsen bör ses över.

Vid bedömningen av om det är lämpligt att hyresvärden tillåts att lämna meddelanden enligt 12 kap. 18 e § jordabalken i elektronisk form bör inledningsvis nämnas följande. Ett meddelande om åtgärder följs ofta av information om de planerade åtgärderna i form av exempelvis ritningar. I praktiken innebär det vanligtvis att handlingarna antingen skickas i pappersform till hyresgästerna tillsammans med meddelandet eller att hyresvärden kallar till ett möte och där förevisar handlingarna. Den förväntat mycket begränsade praktiska användningen av elektroniska meddelanden om åtgärder enligt 12 kap. 18 e § jordabalken talar emot att införa lagstiftning som begränsar elektronisk kommunikation.

Det som främst skulle kunna tala emot att meddelandet lämnas i elektronisk form är osäkerheten kring om det verkligen når mottagaren och vid vilken tidpunkt det i så fall sker. Vi har i det föregående avsnittet redogjort för delgivningsproblematiken när det gäller elektroniska meddelanden. Meddelanden som avses bl.a. i 12 kap. 18 e § jordabalken behöver inte heller delges, utan kan med stöd i 12 kap. 63 § jordabalken anses avlämnade om de skickas i rekommenderat brev. Som vi redogör för i avsnitt 3.2.11 kan den underrättelseformen inte användas på meddelanden i elektronisk form. Om hyresvärden skickar meddelandet i elektronisk form, går det alltså inte att på detta enkla sätt fullgöra meddelandeskyldigheten.

Den frågan är emellertid mindre problematisk när det gäller meddelanden enligt 12 kap. 18 e § jordabalken. Det ligger i hyresvärdens intresse att få klarhet i om hyresgästen godkänner de planerade åtgärderna eller inte. Hyresvärden lär därför avkräva hyresgästen ett svar, och på så sätt också förvissa sig om att meddelandet nått fram. Det kan i och för sig vara förknippat med vissa svårigheter att fastställa delgivningstidpunkten och att säkra bevisning

om den. Även detta måste emellertid i regel vara naturligt för hyresvärderna att göra, eftersom hyresvärderna annars inte kan veta vid vilken tidpunkt en ansökan om tillstånd kan ges in till hyresnämnden.

Slutligen bör framhållas att elektronisk form bara är en möjlighet. Den hyresvärd som vill använda sig av den förenkling som 12 kap. 63 § jordabalken erbjuder väljer i stället pappersform för meddelandet.

Enligt vår mening finns det sammanfattningsvis inte några starka skäl för att begränsa möjligheten till elektronisk kommunikation.

3.2.5 Hur uppgift om hyresvärdens namn och adress ska lämnas

Vår bedömning: Hyresvärdens skyldighet att lämna uppgift om sitt namn och sin adress genom anslag i huset bör inte kunna ersättas med elektronisk publicering av uppgifterna.

Uppgift om hyresvärdens namn och adress ska enligt 12 kap. 18 i § jordabalken anges i ett skriftligt meddelande. Det ska anslås på väl synlig plats i huset. Kravet på att det skriftliga meddelandet ska anslås på väl synlig plats i huset hindrar användning av elektronisk kommunikation.

Syftet med bestämmelsen, som visserligen är osanktionerad, är att hyresvärderna inte ska kunna göra sig oanträffbar. Att hyresvärderna lämnar motsvarande uppgifter på exempelvis en hemsida framstår i och för sig som ett bra komplement till den nuvarande ordningen. En ändring av formkravet som innebär att en elektronisk publicering skulle vara tillräcklig för att hyresvärderna ska ha fullgjort sina skyldigheter i detta avseende framstår däremot inte som lämplig.

Det bör också påpekas att hyresvärderna, enligt vår uppfattning om gällande rätt, inte kan fullgöra sin informationsskyldighet enligt den här bestämmelsen genom att enbart uppge en e-postadress.

3.2.6 Skriftlig förhandlingsöverenskommelse om hyra för lokal

Vår bedömning: Det finns inte skäl att begränsa möjligheten att i elektronisk form träffa en överenskommelse mellan hyresvärds- och hyresgästsidan om hyran enligt 12 kap. 19 § tredje stycket jordabalken.

Enligt 12 kap. 19 § tredje stycket jordabalken ska hyran för en lokal i princip vara bestämd till beloppet i hyresavtalet. Ett par undantag anges. Ett undantag är om hyran bestäms genom en skriftlig förhandlingsöverenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller en fastighetsägarorganisation och å andra sidan en hyresgästorganisation.

Formel-gruppen har bedömt att skriftlighetskravet inte torde hindra att överenskommelsen träffas elektroniskt, men samtidigt hänvisat till vad som angetts beträffande hyresavtalet.

När det gäller hyresavtal har vi konstaterat att en underskrift av ett skriftligt avtal i pappersform fyller en viss funktion för identifikationen av den avtalsslutande personen och möjligheten att säkra bevisning om detta (se avsnitt 3.2.2). Argumentet är däremot inte särskilt starkt för skriftliga förhandlingsöverenskommelser.

Som utvecklats beträffande hyresavtal framgår avtalade villkor o.d. lika tydligt i elektronisk form som i pappersform. Det torde aldrig råda någon tvekan om vem som är den avtalsslutande parten vid en förhandlingsöverenskommelse. Vi kan därför inte se något skäl för att begränsa användningen av elektronisk kommunikation, när det gäller skriftliga förhandlingsöverenskommelser om hyra för lokal.

Det ska också påpekas att förhandlingsöverenskommelser om hyra för lokal är mycket ovanliga. Det har förekommit att allmännyttiga bostadsföretag har haft lokaler där förhandlingsöverenskommelser träffats, men det har blivit mindre vanligt. På den privata sidan förekommer sådana överenskommelser inte alls. Den mycket begränsade praktiska betydelsen av bestämmelsen om förhandlingsöverenskommelser för lokaler talar också den emot att införa lagstiftning i syfte att begränsa användningen av elektronisk kommunikation.

3.2.7 Deposition av hyra

Vår bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 21 § jordabalken hindrar inte att uppgifter lämnas elektroniskt vid deposition av hyra. Det saknas anledning att begränsa denna möjlighet.

Vårt förslag: Kravet på att de uppgifter som anges i 12 kap. 21 § jordabalken ska lämnas i *två exemplar* ska tas bort.

Om hyresvärden går med på det ska länsstyrelsen, när hyresgästen fortlöpande deponerar hyra i samma ärende, kunna underrätta hyresvärden om depositionen på annat sätt än genom rekommenderat brev.

Krav på en ansökan om deposition enligt gällande rätt

När en hyresgäst enligt 12 kap. 21 § jordabalken deponerar belopp hos länsstyrelsen, ska han eller hon samtidigt lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget.

Skriftlighetskravet medför inte några hinder mot att uppgifterna lämnas elektroniskt, vilket också Formel-gruppen konstaterade.

I 12 kap. 21 § jordabalken finns det inte några krav på att *ansökan* om deposition ska göras på något särskilt sätt, bara att vissa uppgifter ska lämnas och att säkerhet ska ställas i form av pant eller borgen. Själva depositionen görs sedan genom att det belopp som ska deponeras betalas in till ett visst konto.

Länsstyrelserna har en myndighetspraxis som innebär att man ställer krav på att en formell ansökan om deposition ges in i original och att den ska vara egenhändigt undertecknad. Undertecknandet är alltså en förutsättning för att ansökan över huvud taget ska behandlas. Något krav på undertecknande uttrycks dock inte i lagtexten. De krav som anges i lagtexten innebär alltså inte några formella hinder mot att en deposition görs helt elektroniskt.

En viss lättnad kan ges till en hyresgäst som fortsätter att deponera hyra i samma ärende. Hyresgästen kan nämligen i den ursprungliga ansökan ange att han eller hon har för avsikt att fortsätta deponera hyra. I sådana fall behöver hyresgästen inte ge in en ny ansökan varje gång en deposition görs. När pengarna betalas in till länsstyrelsen anses det som att en ny ansökan med samma innehåll som den första har gjorts. Ett nytt beslut fattas dock med anledning av varje deposition.

Två exemplar?

Enligt Formel-gruppens bedömning kan termen exemplar utan vidare användas för att beteckna såväl pappershandlingar som elektroniska handlingar (Ds 2003:29 s. 105). Med den utgångspunkten skulle kravet på att den skriftliga uppgiften ska ges in i två exemplar kunna kvarstå utan att det hindrar användningen av elektronisk kommunikation.

Kravet på ingivande av uppgiften i två exemplar framstår emellertid som opraktiskt och medför att det är svårt för den enskilde att tolka bestämmelsen. I praktiken torde det knappast förekomma att någon lämnar uppgiften i två elektroniska exemplar.

I andra sammanhang har kravet på att en handling ska upprättas i två exemplar strukits. Exempelvis ändrades 5 § bostadsrättsförordningen (1991:630) den 1 april 2008 bl.a. på så sätt så att en bostadsrättsförenings ekonomiska plan inte längre behöver upprättas i två exemplar.

Det kan också påpekas att följderna av att uppgifterna lämnas i endast ett exemplar inte regleras i nuvarande lagstiftning. Det torde i vart fall inte medföra att depositionen blir utan verkan. Normalt lär det i stället lösas genom att länsstyrelsen gör en kopia. För det fall uppgifterna har lämnats elektroniskt måste i nuläget dessa ändå skrivas ut i pappersform för att länsstyrelsen ska kunna fullgöra sin skyldighet att ofördröjligen underrätta hyresvärderna genom rekommenderat brev. Det saknar då helt och hållet betydelse för länsstyrelsens handläggning om uppgiften lämnats i ett eller två *elektroniska* exemplar.

Kravet på två exemplar hindrar visserligen inte elektronisk kommunikation, men det är mot den tecknade bakgrunden ett onödigt formkrav som bör undanröjas. Vi föreslår således att man tar bort detta krav.

Elektronisk ärendehantering hos länsstyrelserna

Hos länsstyrelserna pågår ett arbete som på sikt syftar till att skapa en helt elektronisk ärendehantering. Detta är ett led i visionen om den s.k. 24-timmarsmyndigheten, där ansökningar ska kunna tas emot elektroniskt alla dygnets timmar. Elektronisk hantering är också ett sätt att minska kostnaderna och att kunna koncentrera länsstyrelsernas verksamhet geografiskt.

I betänkandet *Koncentration av länsstyrelseverksamhet* (Ds 2007:28) pekades deponering av hyra ut som en av de verksamheter som uppfyller samtliga förutsättningar för att vara lämpad för sådan koncentration.

Det krav på undertecknande av ansökningar om deposition som länsstyrelserna själva ställer upp innebär naturligtvis begränsningar i möjligheterna till en elektronisk ärendehantering. Krav på undertecknande finns emellertid inte i den nuvarande lagstiftningen och det finns inte anledning att ställa upp något sådant i författning.

Det finns inte heller någon anledning att begränsa möjligheterna att på sikt få till stånd en elektronisk ärendehantering. Tvärtom framstår sådan hantering som praktisk för alla inblandade.

Länsstyrelsens underrättelse till hyresvärden

Enligt 12 kap. 22 § jordabalken ska länsstyrelsen ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om en deposition enligt 12 kap. 21 § jordabalken. Kravet på rekommenderat brev är en anvisning om ett visst kommunikationssätt. Detta hindrar elektroniska rutiner.

I praktiken går det till så att hyresvärden underrättas genom expediering av det beslut som fattas av länsstyrelsen med anledning av depositionen. Beslutet expedieras alltså till hyresvärden i rekommenderat brev. Om hyresgästen fortsätter att deponera hyra i samma ärende och flera beslut fattas underrättas hyresvärden särskilt om varje beslut som fattas. Varje underrättelse sker då genom rekommenderat brev.

Länsstyrelsens skyldighet att underrätta hyresvärden i rekommenderat brev utgör en viktigt garanti för att hyresvärden ska få kännedom om att depositionen har skett. Det finns dock inget krav på att hyresvärden rent faktiskt ska ha fått del av underrättelsen.

Möjligheten att lämna en underrättelse genom rekommenderat brev är ofta att se som en lättnad i förhållande till krav på delgivning enligt delgivningslagen. Genom att skicka underrättelsen i rekommenderat brev har avsändaren gjort vad som krävs och någon ytterligare kontroll av om mottagaren nåtts av meddelandet behöver inte göras. I förhållande till en mottagare som inte vill vidkännas att han eller hon tagit emot en försändelse har möjligheten att använda rekommenderat brev stor praktisk betydelse.

Att besluten skickas i rekommenderade brev medför emellertid kostnader för det allmänna. Det kan också innebära kostnader eller olägenheter för hyresvärdar som måste lösa ut de rekommenderade försändelserna, särskilt om det rör sig om en hyresgäst som fortlöpande deponerar hyra i samma ärende.

Informella kontakter med jurister vid olika länsstyrelser har gett vid handen att kravet på rekommenderat brev inte bara är ett hinder för framtida elektronisk ärendehantering. Det ses också som ett otympligt och opraktiskt krav redan i den nuvarande hanteringen.

Det är enligt vår mening inte är möjligt att helt och hållet slopa kravet på rekommenderat brev utan att ersätta det med något annat underrättelsesätt som ger samma mått av säkerhet. Det enda alternativ vi kan se är i så fall att införa ett delgivningsskrav. Några skäl att införa ett *hårdare* krav på länsstyrelsens underrättelse än vad som gäller idag har dock inte framkommit. I avvaktan på eventuella tekniska lösningar som skulle möjliggöra att underrättelser kan ske på ett säkert sätt i ett elektronisk ärendehanteringssystem anser vi att kravet på rekommenderat brev ska kvarstå när hyresgästen första gången deponerar hyra.

Som vi har redogjort för ovan behöver emellertid en hyresgäst som fortlöpande deponerar sin hyra inte ge in en fullständig ansökan varje gång. Ett krav på att underrättelsen till hyresvärden då ska skickas med rekommenderat brev varje gång som medel deponeras framstår som onödigt, i vart fall när hyresvärden själv går med på att få underrättelsen på något annat sätt.

Vi menar därför att kravet på rekommenderat brev bör mjukas upp något när en hyresgäst fortlöpande deponerar hyra i samma ärende. I de fallen ska hyresvärden, om han eller hon går med på det, kunna underrättas på något annat lämpligt sätt. Exempelvis kan underrättelsen, efter klartecken från hyresvärden, ske genom ett e-postmeddelande.

3.2.8 Kopia av uppsägning till socialnämnden

Vår bedömning: Den kopia av uppsägningen till socialnämnden som hyresvärden vid särskilt allvarliga störningar ska skicka enligt 12 kap. 42 § fjärde stycket jordabalken kan skickas i elektronisk form, oavsett om själva uppsägningen gjorts elektroniskt eller genom en uppsägningshandling i pappersform. Det saknas skäl att begränsa den möjligheten.

Vid särskilt allvarliga störningar får hyresvärden enligt 12 kap. 42 § fjärde stycket jordabalken säga upp hyresavtalet utan föregående underrättelse till socialnämnden. Dock ska en kopia av uppsägningen sändas till socialnämnden. Kopian ska skickas i samband med uppsägningen, lämpligen samma dag (prop. 1992/93:115 s. 41).

I sina generella bedömningar av olika formkrav anförde Formelgruppen att inskannade kopior enligt gällande rätt ofta duger som kopior, och att en kopia av en pappersförlaga alltså kan vara elektronisk. Samtidigt anförde gruppen att det funnits fall där man ansett att förlagans form bör styra kopians form, dvs. att en förlaga i pappersform kräver att kopian är i pappersform. När det gällde elektroniska kopior av elektroniska förlagor anförde man att dessa naturligtvis måste godtas, även om det då är mer adekvat att tala om flera *exemplar* än om *kopior*. (Se Ds 2003:29 s. 104.)

När det gäller den nu aktuella bestämmelsen, alltså kravet på hyresvärden att skicka en kopia av uppsägning till socialnämnden, gjorde Formel-gruppen bedömningen att den aktuella bestämmelsens utformning inte torde hindra elektroniska rutiner.

Om handlingen har upprättats i elektronisk form möter det naturligtvis inte några hinder att skicka kopian elektroniskt. Om själva uppsägningen görs genom ett e-postmeddelande går det alltså bra att skicka en elektronisk kopia av uppsägningsmeddelandet till socialnämnden.

Man kan emellertid också tänka sig att den elektroniskt upprättade handlingen skrivs ut och delges hyresgästen i pappersform, och att en fil med ursprungsdokumentet sedan skickas till socialnämnden.

Syftet med bestämmelsen är att socialnämnden ska få kännedom om uppsägningen och innehållet i den. Detta syfte uppnås om en likalydande handling som uppsägningen skickas till socialnämnden, oavsett i vilken form det sker. Så länge innehållet överensstämmer

har det inte någon betydelse om exempelvis handlingens layout skulle avvika från originalets.

Vi kan inte se att det i det aktuella fallet finns någon särskild anledning att kräva att förlagans form ska styra kopians. Enligt vår uppfattning bör hyresvärden alltså kunna fullgöra sina skyldigheter genom att skicka en kännedomskopia av ett e-postmeddelande om uppsägning eller genom att skicka ett elektroniskt dokument, även när ursprungshandlingen delgetts i pappersform.

Eftersom det inte finns någon generell definition av själva begreppet *kopia* som innebär att kopians form måste följa förlagans anser vi inte att begreppet i sig innebär några hinder. Vi ser därför inte anledning att göra någon ändring i författningstexten.

3.2.9 Socialnämndens åtagande

Vår bedömning: Det finns inte skäl att ta bort möjligheten för socialnämnden att åta sig betalningsansvar för hyran gentemot hyresvärden enligt 12 kap. 44 § fjärde stycket jordabalken genom ett skriftligt meddelande i elektronisk form.

Socialnämnden kan enligt 12 kap. 44 § fjärde stycket jordabalken, något förenklat, förhindra avhysning genom att skriftligen åta sig betalningsansvaret för hyran gentemot hyresvärden. I lagen anges inte några särskilda krav på meddelandets utformning eller innehåll, förutom att det alltså ska vara skriftligt.

Formel-gruppen har gjort bedömningen att bestämmelsens formkrav inte torde hindra elektroniska rutiner, men att elektronisk kommunikation inte är lämplig och att bestämmelsen bör ses över.

Liksom när det gäller andra meddelanden som skickas elektroniskt hänger lämplighetsfrågan samman med om det går att fastställa att meddelandet har nått mottagaren och när det i så fall har skett. Den socialnämnd som kommunicerar elektroniskt med exempelvis ett bostadsbolag får dock förutsättas ha tillfredsställande rutiner för hantering och uppföljning av e-post. Socialnämnden får vid behov kontrollera att åtagandet kommit hyresvärden till handa och när detta skett.

Redan på grund av det anförda menar vi att det inte finns några skäl att begränsa användningen av elektronisk kommunikation av

socialnämndens åtagande. Därtill kommer att elektronisk kommunikation kan innebära stora fördelar. För den hyresgäst som hotas av avhysning kan det vara av yttersta värde att åtagandet kan göras snabbt. Det blir enklare med elektronisk kommunikation. Även för socialnämndernas del kan det vara arbetsbesparande om viss kommunikation kan ske elektroniskt i stället för med rekommenderat brev.

3.2.10 Meddelande om ändring av hyresvillkoren

Vår bedömning: Formkraven i 12 kap. 54 § jordabalken hindrar inte att ett skriftligt meddelande från den som önskar ändring av hyresvillkoren för en bostadslägenhet skickas i elektronisk form. Någon ändring bör inte göras.

Meddelande enligt 12 kap. 54 § jordabalken

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren för en bostadslägenhet ska ändras, ska han eller hon enligt 12 kap. 54 § jordabalken skriftligen meddela motparten detta.

Formel-gruppen har gjort bedömningen att bestämmelsens formkrav inte torde hindra elektroniska rutiner, men att elektronisk kommunikation inte är lämplig och att bestämmelsen bör ses över.

Liksom vid andra typer av meddelanden finns det en delgivningsproblematik vid användning av elektronisk kommunikation. Den hyresvärd eller hyresgäst som vill få till stånd en ändring av hyresvillkoren har dock ett intresse av att få ett svar från motparten. Det ligger alltså i sakens natur att avsändaren försäkras sig om att meddelandet nått fram. Tidpunkten då mottagaren fått meddelandet har betydelse för när en ansökan om ändring av hyresvillkoren tidigast kan ges in till hyresnämnden. För det fall det är angeläget att kunna ge in en ansökan så snart som möjligt får avsändaren försöka förvissa sig om när meddelandet nått motparten. Om någon bekräftelse av mottagandet inte kan fås, finns alltid möjligheten att skicka meddelandet på nytt, denna gång i pappersform och i rekommenderat brev.

Den som väljer att kommunicera elektroniskt vid en begäran om villkorsändring kan således löpa risken att det dröjer något längre innan frågan kan prövas av hyresnämnden än om meddelandet från

början skickats med rekommenderat brev. Om någon part anser att det är ett lämpligt sätt att kommunicera och är beredd att ta den förhållandevis begränsade risken menar vi inte att det finns skäl att hindra detta.

Invändningen kan givetvis göras att avsändaren inte ens är medveten om risken. Men som redan nämnts beträffande andra typer av meddelanden finns det förutsättningar och krav också när meddelandet sänds i pappersform som avsändaren måste ha insikt om.

Vi menar alltså att det inte finns tillräckliga skäl att hindra hyresvärden och hyresgästen att kommunicera elektroniskt när det gäller villkorsändringar.

Negativ avtalsbindning enligt 12 kap. 54 a § jordabalken

Förhållandena är något annorlunda när en hyresvärd vill utnyttja bestämmelsen i 12 kap. 54 a § jordabalken. Enligt den bestämmelsen kan ett meddelande om hyreshöjning under vissa förutsättningar medföra negativ avtalsbindning, dvs. att hyresgästen genom passivitet anses ha ingått avtal om den högre hyran.

Den negativa avtalsbindningen förutsätter att hyresgästen med viss säkerhet har nåtts av meddelandet. Det säkerställs genom att man i 12 kap. 63 § jordabalken reglerar vad hyresvärden ska göra för att meddelandet ska anses lämnat.

Det som krävs är att hyresvärden skickar meddelandet med rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress eller till den tillfälliga adress som hyresgästen har uppgett. Det har tidigare ifrågasatts om hänsynen till hyresgästens rättssäkerhet inte borde kräva att hyresgästen *delges* meddelandet. Skälet skulle vara att hyresvärden kan skicka meddelandet under exempelvis semesterperioden, varvid en bortrest hyresgäst kan gå miste om möjligheten att motsätta sig hyreshöjningen.

Det har dock ansetts räcka med ett rekommenderat brev, och att det är en fråga för hyresgästen att se till att det finns någon som tar emot meddelanden som sänds till honom eller henne. Detta har man motiverat med att det kan krävas att en hyresgäst som väljer att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet ser till att han eller hon som regel kan nås av hyresvärdens meddelanden. En hyresgäst som reser bort under en längre tid än under en sedvanlig semesterledighet får anses skyldig att meddela hyresvärden under

vilken adress han kan nå eller att ordna saken på annat sätt. (Se prop. 1993/04:199 s. 59.)

Eftersom bestämmelsen tar sikte på den hyresgäst som är passiv, dvs. inte svarar på meddelandet, är det troligt att hyresvärderna som regel anser att elektronisk kommunikation inte är ett enkelt och praktiskt alternativ. Vid elektronisk kommunikation krävs nämligen att mottagandet bekräftas. Och det är givetvis möjligt för hyresvärderna att göra på det sättet. Men ett rekommenderat brev framstår antagligen som enklare i de flesta fall.

Man skulle, med hänvisning till motiveringen i förarbetena, kunna argumentera för att låta ett e-postmeddelande utan krav på bekräftelse av mottagandet binda en passiv hyresgäst till en hyreshöjning. Vi menar dock att det skulle föra för långt. I de fall hyresvärderna vill skicka ett meddelande enligt 12 kap. 54 a § jordabalken utan att säkerställa mottagandet med en bekräftelse från hyresgästen får hyresvärderna alltså alltjämt skicka meddelandet rekommenderat och i pappersform.

3.2.11 Lämnande av meddelanden enligt 12 kap. 63 § jordabalken

Vår bedömning: Bestämmelserna i 12 kap. 63 § jordabalken förutsätter, med ett undantag, att meddelandet skickas i pappersform. Det är inte möjligt att med dagens förutsättningar införa en liknande bestämmelse för elektroniska meddelanden.

Enligt 12 kap. 63 § jordabalken ska ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 § 54 § eller 54 a § anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 12 kap. 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Formel-gruppen ansåg att delgivningsbestämmelsen hindrar elektroniska rutiner då den medför att de flesta sorters meddelanden som anges i kapitlet måste upprättas i pappersformat. Gruppen gjorde vidare bedömningen att bestämmelsen inte bör ändras.

Bestämmelserna i 12 kap. 63 § jordabalken är således i de flesta fall sådana att de inte medger elektronisk kommunikation, utan förutsätter pappersform. Undantaget är meddelanden enligt 12 kap.

24 § jordabalken, dvs. meddelanden till hyresvärden om skador, brister eller ohyra i lägenheten. De meddelandena kan skickas på ett annat ändamålsenligt sätt. Det innebär, enligt vår bedömning, att de kan skickas elektroniskt om detta kan anses ändamålsenligt.

Det bör framhållas att det sagda inte innebär att alla andra meddelanden än sådana om avses i 12 kap. 24 § jordabalken, måste upprättas i pappersform eller att elektronisk kommunikation är utesluten. Bestämmelserna i 12 kap. 63 § jordabalken är ett komplement till delgivningsbestämmelserna. Avsändaren kan också välja att delge meddelandet, och även ett elektronisk meddelande kan delges (genom *ordinär* delgivning). Däremot är det i sådana fall upp till avsändaren att säkra bevisning om att detta har skett.

Vi kan alltså inte se att 12 kap. 63 § jordabalken i sig hindrar elektronisk kommunikation. Däremot medger just den bestämmelsen, med ett undantag, inte sådan kommunikation. Vi kan inte se att det för närvarande finns någon teknisk lösning som medger att den som skickar ett elektroniskt meddelande genom ett visst förfarande ska kunna ha gjort vad som krävs för att meddelandet ska anses lämnat. Bestämmelsen bör således kvarstå oförändrad.

4 Några frågor som uppdelningen i särskilda lagar har aktualiserat

4.1 Inledning

Som vi har redogjort för i avsnitt 2.4.2 innebär den nuvarande utformningen av 12 kap. jordabalken att både grupper av paragrafer och delar av enskilda paragrafer är tillämpliga för såväl bostadslägenheter som lokaler, medan andra bara är tillämpliga för den ena eller den andra lägenhetstypen.

Den uppdelning av de närmare hyresbestämmelserna på en bostadshyreslag och en lokalhyreslag som vi har valt att göra har inneburit att frågor om vissa bestämmelsers tillämpningsområde eller lämplighet för den ena lägenhetstypen har kommit i ljuset. Det handlar främst om bestämmelser som har tillkommit med bostadslägenheter i fokus.

I något fall kan frågan ställas huruvida bestämmelsen över huvud taget är tillämplig för lokaler. I andra fall gäller det bestämmelser som visserligen är tillämpliga för båda lägenhetstyperna men som innehåller delar, vars betydelse för lokaler kan ifrågasättas. Man ser t. ex. att det finns bestämmelser som innehåller termer och begrepp som uppenbarligen är avsedda för bostadslägenheter och som när uppdelningen i två lagar görs framstår som direkt främmande för lokaler.

Några bestämmelser i 12 kap. jordabalken har därför krävt närmare överväganden inför uppdelningen i två särskilda lagar. I de följande avsnitten redovisar vi våra överväganden beträffande dessa bestämmelser.

4.2 Kan tvingande regler för lokaler frångås genom kollektivavtal?

Vår bedömning: Möjligheten enligt 12 kap. 67 § jordabalken att avtala bort vissa tvingande regler i 12 kap. jordabalken genom kollektivavtal har inte någon praktisk betydelse för lokaler. Någon bestämmelse med sådant innehåll behövs därför inte i lokalhyreslagen.

Hyresavtal genom kollektivavtal när hyresförhållandet beror av anställning

Om hyresförhållandet beror av anställning finns det enligt 12 kap. 67 § jordabalken en möjlighet att avtala bort vissa tvingande regler i 12 kap. jordabalken genom kollektivavtal. Vissa av dessa regler gäller bara vid hyra av bostadslägenheter. Till dem hör exempelvis bestämmelserna om hyresgästens besittningsskydd och hyresgästens rätt att under vissa förhållanden överlåta hyresrätten till en närstående. En del andra gäller däremot både för bostadslägenheter och lokaler. Exempel på sådana regler är de som gäller uppsägningstidens längd. Frågan är dock om 12 kap. 67 § jordabalken, alltså möjligheten att avtala bort vissa tvingande regler, över huvud taget gäller beträffande lokaler.

Är hyresförhållanden som beror av anställning detsamma som tjänstebostäder?

Lägenheter som upplåtits i eller i anslutning till tjänsteavtal omfattades inte av 1907 års nyttjanderättslag, där hyresreglerna i övrigt fanns. I stället fanns det en särskild reglering för tjänstebostäder, benämnd bostadsordningen. När tjänstebostäder skulle omfattas av samma hyresregler som andra lägenheter blev omfattningen av besittningsskyddet och möjligheten att avtala bort det centrala frågor. En intresseavvägning ledde då till en bestämmelse som innebar att vissa tvingande regler skulle kunna avtalas bort under förutsättning att avtalet hade formen av kollektivavtal.

Den nya hyreslag som trädde i kraft 1969 innehöll därför en bestämmelse om att lagen omfattade även lägenheter som upplåtits genom tjänsteavtal eller i anslutning till sådant avtal. Vidare fanns en bestämmelse om att vissa tvingande regler kunde frångås genom kollektivavtal.

Bestämmelserna i 1969 års hyreslag togs sedan in i jordabalken och de aktuella paragraferna har fortfarande i huvudsak samma lydelse. Bestämmelsen om att lagen gäller för hyresavtal genom tjänsteavtal eller i anslutning till sådant avtal finns i 12 kap. 1 § första stycket andra meningen jordabalken. Bestämmelsen om kollektivavtal finns, som inledningsvis nämndes, i 12 kap. 67 § jordabalken.

Av ordalydelsen i 12 kap. 67 § går det inte att utläsa om paragrafen gäller endast bostadslägenheter. Det framgick däremot i det författningsförslag som låg till grund för 1969 års hyreslag, där paragrafen inleddes ”Har arbetsgivare eller annan för honom upplåtit bostad till arbetstagare i och för dennes anställning...”. I förslaget angavs således uttryckligen att det handlade om tjänstebostäder.

Det kan emellertid inte utläsas om det fanns någon särskild avsikt med den ändrade, slutliga formuleringen. Av förarbetena framgår inte något annat än att bestämmelsen huvudsakligen syftade till att ge viss avtalsfrihet när det gällde tjänstebostäder. (Se prop. 1967:141 s. 70 ff.)

När det gäller vad som var avsikten när bestämmelsen i nuvarande 12 kap. 67 § kom till råder det alltså inte någon större tvekan om att endast tjänstebostäder avsågs. Frågan är då om något talar för att bestämmelsens tillämpningsområde trots det har blivit bredare.

Även 12 kap. 1 § första stycket andra meningen jordabalken, där det anges att 12 kap. jordabalken gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller i anslutning till sådant avtal, tog från början sikte på tjänstebostäder. Naturligtvis är det också beträffande sådana bostäder som den har störst betydelse (se t.ex. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar. 8 uppl. 2006, s. 8) Det råder dock inte någon tvekan om att även andra lägenheter som upplåtits på det sättet omfattas av 12 kap. jordabalken. Man kan alltså inte generellt säga att hyresförhållanden som beror av anställning är detsamma som tjänstebostäder. Om exempelvis en hästbox i ett stall genom tjänsteavtal upplåts till en anställd på en hästgård skulle upplåtelsen kunna omfattas av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken.

Även om bestämmelserna från början hade ett samband har tillämpningsområdet för 12 kap. 1 § första stycket andra meningen jordabalken emellertid inte någon omedelbar betydelse för tolkningen av 12 kap. 67 § jordabalken. Det finns inte någonting som tyder på att en motsvarande breddning av tillämpningsområdet för 12 kap. 67 § jordabalken skulle ha skett. Kollektivavtal på området är enligt våra erfarenheter ovanliga och tar, i de fall de förekommer, sikte på bostäder.

Det kan slutligen påpekas att 12 kap. 67 § jordabalken har samband med 24 § lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet. Där

anges följande. ”Avser kollektivavtal arbetstagares hyresförhållande, har avtalet i den delen verkan som kollektivavtal endast i den mån det i fråga om partsställning och innehåll är sådant som anges i 12 kap. 67 § jordabalken.”

Uttrycket *arbetstagares hyresförhållande* leder närmast tanken till att det rör sig om en bostad, även om inte detta anges uttryckligen. I den arbetsrättsliga litteraturen har det också ansetts att uttrycket främst tar sikte på tjänstebostäder (se t.ex. Bergqvist och Lunning, Medbestämmandelagen. Lagtext med kommentar. 1986 s. 287 f.).

Våra slutsatser

Vi kan inte se att det finns något intresse i praktiken av att teckna kollektivavtal om andra lägenheter än bostadslägenheter. Uttalanden i förarbetena och litteraturen ger också vid handen att 12 kap. 67 § jordabalken har varit avsedd endast för bostadslägenheter och ansetts ha betydelse endast för sådana lägenheter. Någon paragraf med motsvarande innehåll bör därför inte finnas i lokalhyreslagen.

4.3 Lokalhyresgästens vårdplikt

Vår bedömning: Begreppet hushåll bör inte tas in i lokalhyreslagen.

Hyresgästens ansvar för andra som vistas i lokalen m.m.

I förevarande avsnitt diskuterar vi om begreppen *hushåll*, *gästar* och *inrymt* bör användas i regleringen för lokaler om vårdplikt m.m., eller om begreppen bör användas endast i bostadshyreslagen.

Enligt 12 kap. 24 § jordabalken är hyresgästen skyldig att ersätta skada på lägenheten som uppkommit genom eget vållande eller genom ”vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hyresgästens hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning”. Ansvaret enligt bestämmelsen är begränsat till den uppräknade personkretsen och omfattar inte tillfälliga besökare eller bud från affärer eller därmed jämförbara personer (Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar. 8 uppl., 2006 s. 198).

I bestämmelsen regleras dessutom hyresgästens skyldighet att informera hyresvärden om skada eller brist som uppkommit eller visat sig när hyresgästen eller medlemmarna i hyresgästens hushåll varit borta. Enligt 12 kap. 25 § jordabalken ska hyresgästen också hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon svarar för enligt 24 § inte utsätter närboende för störningar och att de iakttar allt som krävs för bevarandet av sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Bestämmelsen om hyresgästens vård av lägenheten och om ansvaret för skador och brister som uppkommer i den fanns med i nyttjanderättslagen innan hyresbestämmelserna togs in i jordabalken. Uppbyggnaden av bestämmelsen var densamma som nu. Men de personer som hyresgästen ansvarade för enligt den dåvarande lydelsen preciserades till ”någon som hör till hans husfolk eller gäster eller eljest av honom inrymts i lägenheten eller där utför arbete för hans räkning”. När bestämmelsen sedan togs in i jordabalken ändrades ordet *husfolk* till *hushåll*. Även med den senare lydelsen omfattar bestämmelsen både familjemedlemmar och tjänstefolk (Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar. 8 uppl., 2006, s. 198).

Bestämmelsen har sedan den infördes i 12 kap. jordabalken haft samma språkliga utformning. Den har också hela tiden varit formellt tillämplig för både bostadslägenheter och lokaler.

Slutligen finns det en bestämmelse om kvarlämnad egendom i nuvarande 12 kap. 27 § jordabalken. Där förekommer också ordet hushåll. Kvarlämnad egendom som lämnats av hyresgästen eller någon i hans eller hennes *hushåll* kan under vissa omständigheter tillfalla hyresvärden.

Tidigare överväganden om tillämpligheten för lokaler

Frågan om bestämmelsens innebörd för lokaler aktualiserades i Hyreslagskommitténs förslag till ny hyreslag (SOU 1991:86). Förslaget reglerade nämligen bostadslägenheter och lokaler i separata bestämmelser.

I förslaget fanns för bostadslägenheter en bestämmelse om hyresgästens ansvar för skador på lägenheten som vållats av ”andra som bor i lägenheten, av hans gäster, av sådana som utför arbete för hans räkning i lägenheten eller av andra som han låter vara där, om de inte bara är där tillfälligt”. I förslaget fanns även en bestämmelse

som innebar att hyresgästen skulle se till att samma personkrets inte utsatte närboende för störningar och att sundhet och gott skick bevarades. I motsvarande bestämmelser för lokaler hänvisades till vad som gällde för bostadslägenheter. Det angavs dock att det som föreskrevs i fråga om den som bor tillsammans med hyresgästen inte skulle tillämpas för lokaler.

Av specialmotiveringen framgår att Hyreslagskommittén var av uppfattningen att förslaget i dessa delar inte innebar några sakliga ändringar (SOU 1991:86 s. 223). Hyreslagskommittén menade alltså att lokutionen höra till hyresgästens hushåll var detsamma som att bo i lägenheten tillsammans med hyresgästen, och att bestämmelsen i den delen inte var tillämplig för lokaler.

Eftersom Hyreslagskommitténs förslag inte ledde till någon omarbetning av 12 kap. jordabalken, kom dock denna uppdelning beträffande bostadslägenheter och lokaler aldrig att genomföras i lagstiftningen.

Begreppet hushåll bör inte användas för lokaler

Oavsett om man använder det äldre begreppet husfolk eller det nyare *hushåll*, tar orden sikte på någon som bor eller vistas kontinuerligt i lägenheten och som det är rimligt att hyresgästen har viss tillsyn över.

Om hyresgästen och medlemmarna i hans eller hennes hushåll har sin bostad i lägenheten är denna – under förutsättning att hyresgästen inte använder lägenheten i strid med ändamålet för upplåtelsen – i allmänhet inte att se som lokal. Det finns i och för sig en teoretisk möjlighet att någon har sin bostad i en lägenhet utan att den är att anse som en bostadslägenhet. Det ska då vara fråga om en blandad upplåtelse, där upplåtelsen som bostad är att se som en oväsentlig del. Om bostadsinslaget är så omfattande att såväl hyresgästen som medlemmarna av hans eller hennes hushåll har sin bostad där är det inte särskilt sannolikt att lägenheten skulle vara att anse som lokal. Det beror på att en lägenhet är att se som bostadslägenhet så snart den till en *inte oväsentlig del* används som bostad, 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken.

Den nu beskrivna teoretiska möjligheten kan emellertid inte sägas ha en sådan praktisk betydelse att den motiverar särskilda bestämmelser om lokalhyresgästens ansvar för hushållsmedlemmar. Man kan därför i det följande bortse från den.

Man kan vidare tänka sig situationen att en lokalhyresgäst, utöver lokalen, också hyr en bostadslägenhet av samma eller någon annan hyresvärd. Och i denna bostadslägenhet kan det finnas medlemmar i hushållet. Någon av dem skulle sedan kunna vålla en skada i lokalen. Om den skadevällande hushållsmedlemmen av någon anledning vistas mer stadigvarande i lokalen täcks situationen av bestämmelsens övriga delar, dvs. att skadan vållats av någon som gästar hyresgästen eller som hyresgästen inrymt i lokalen.

Frågan är då hur hyresgästens ansvar ser ut om en hushållsmedlem som inte kan anses gästa hyresgästen i lokalen och inte heller inrymts där skulle vålla skada i lokalen. Då skulle situationen alltså inte täckas av en bestämmelse som inte särskilt nämner medlemmar av hushållet. Vi kan emellertid inte se att det i den situationen skulle ha någon självständig betydelse att skadevällaren tillhör hyresgästens hushåll i bostadslägenheten. Det finns ingenting som talar för att hyresgästen enligt gällande rätt skulle ha ett mer vidsträckt skadeståndsansvar av just detta skäl än om skadan vållats av någon annan tillfällig besökare. Med andra ord skulle ordet hushåll om man ser regleringen i förhållande till lokalen inte vidgat ansvaret, utan i själva verket helt saknat betydelse i den beskrivna situationen.

Samma resonemang kan föras beträffande hyresgästens skyldighet att se till att närboende inte orsakas störningar och att sundhet, ordning och gott skick bevaras inom fastigheten.

Vi kan inte heller se att det är relevant att reglera situationen att medlemmar av hyresgästens hushåll varit bortresta när en skada uppkommit i lokalen. Detsamma gäller situationen i nuvarande 12 kap. 27 § jordabalken att medlemmar av hyresgästens hushåll har lämnat kvar egendom i en lokal som hyresgästen har lämnat.

Vi föreslår således att man inte tar in begreppet hushåll i någon av de tidigare angivna bestämmelserna för lokaler, dvs. bestämmelserna om hyresgästens vårdplikt, om skyldigheten att underrätta om skador i lokalen och om kvarlämnad egendom. Det finns inte heller något begrepp som är att jämföra med *hushåll* för en lokalhyresgäst och som skulle kunna ersätta detta i lagtexten.

Begreppen gästar och inrymt

Avslutningsvis bör något sägas om begreppen *gästar* och *inrymt*. Det är inte helt klart vad dessa begrepp står för när det gäller lokaler.

Någon analys av deras innebörd för lokaler har inte gjorts i förarbetena.

De kategorier av personer som är av störst praktisk betydelse när det gäller lokaler är anställda samt kunder, klienter och liknande. Emellertid framgår det varken av lagtexten eller av förarbetena hur de kategorierna förhåller sig till begreppen *gästar* och *inrymt*. Det finns inte heller någon praxis som klargör gränserna för lokalhyresgästens ansvar för skador i lokalen som vållats av personer som kan hänföras till dessa kategorier.

När det gäller lokalhyresgästens vårdplikt och gränserna för skadeståndsansvaret kan det ha betydelse att lokalhyresgästen ibland har mindre möjlighet att råda över vem som vistas i lokalen än vad en bostadshyresgäst har beträffande sin lägenhet. Här kan exempelvis nämnas att affärslokaler, dit allmänheten har fritt tillträde under dess öppethållande, inte skyddas av bestämmelserna om olaga intrång (NJA 1995 s. 84).

Uppgiften att närmare bestämma vilka kategorier av personer som lokalhyresgästen ansvarar för eller att precisera lokalhyresgästens skadeståndsansvar får sägas gå utöver det här utredningsuppdraget. Det går inte heller att säga att begreppen *gästar* och *inrymt* skulle sakna betydelse för lokaler. Därför menar vi att de tills vidare bör finnas kvar i lagtexten även för lokaler.

4.4 Förutsättningarna för tillstånd att hyra ut en lokal i andra hand

Vårt förslag: Bestämmelsen om förutsättningarna för tillstånd till andrahandsuthyrning av lokaler ska ha den utformning som 12 kap. 40 § jordabalken hade före 1998. Det innebär att kriterierna för tillstånd ska vara att hyresgästen under viss tid inte har möjlighet att använda sin lokal, att hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och att hyresvärden saknar befogad anledning att vägra samtycke till den. Däremot ska det inte finnas någon exemplifierande uppräkningslista av vad som kan utgöra beaktansvärda skäl.

Förutsättningar för tillstånd till en andrahandsupplåtelse

En annan bestämmelse där man kan ifrågasätta hur väl utformningen passar för lokaler är den om förutsättningarna för tillstånd till andrahandsupplåtelse.

Enligt 12 kap. 40 § jordabalken ska tillstånd till en andrahandsupplåtelse av en lägenhet lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. I bestämmelsen finns också en uppräkningslista av förhållanden som kan innebära beaktansvärda skäl för upplåtelsen.

Exemplifieringen har funnits i lagtexten sedan 1998. Från början var de exempel som angavs ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort och särskilda familjeförhållanden. Under utredningstiden har det emellertid skett en lagändring som innebär att ytterligare exempel på beaktansvärda skäl förts in i lagtexten. Sedan den 1 januari 2009 anges således även att studier på annan ort och en längre utlandsvistelse kan utgöra beaktansvärda skäl för upplåtelsen.

Bakgrunden till lagtextens nuvarande utformning

Bestämmelsen om tillstånd till andrahandsupplåtelse avsåg fram till år 1989 enbart bostadslägenheter. De krav som då ställdes för tillstånd var att hyresgästen under viss tid inte var i tillfälle att använda sin lägenhet, att hyresgästen hade beaktansvärda skäl för upplåtelsen och att hyresvärden inte hade befogad anledning att vägra samtycke till den.

Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 januari 1989 kom bestämmelsen att omfatta även lokaler. Lagändringen motiverades i förarbetena med att en lokalhyresgäst på grund av sjukdom, olycksfall, uppdrag på annan ort eller annan oförutsedd händelse kan vara förhindrad att under viss tid bedriva verksamhet i lokalen, och att hyresgästens möjligheter att betala hyran och därmed behålla hyresrätten i sådana fall kan vara beroende av att lokalen får hyras ut i andra hand.

Det framhölls dock att det inte är önskvärt med en stor och oöverskådlig andrahandsmarknad för lokaler, och att tillstånd mot hyresvärdens bestridande bör lämnas endast om en andrahandsuthyrning av lokalen framstår som hyresgästens enda realistiska möjlighet att behålla hyresrätten till lokalen. Det påpekades att tillstånd inte bör lämnas om verksamheten kan drivas vidare av någon annan, t.ex. en anställd, och inte heller om hyresgästens bortovaro endast avser en

kortare tid. Det konstaterades också att det bör krävas att hyresgästen vidtar sådana åtgärder att hyresvärdens olägenheter av andrahandsuthyrningen så långt som möjligt begränsas. En restriktiv tillämpning av reglerna om tillstånd till andrahandsuthyrning av lokaler förespråkades alltså. (Se prop. 1987/88:146 s. 41 f.)

Hyreslagskommittén föreslog några år senare att ett av de befintliga kraven för tillstånd till andrahandsuthyrning, nämligen att hyresgästen under viss tid inte var i tillfälle att använda lägenheten skulle slopas för bostadshyresgäster. Avsikten var att bostadshyresgäster i vissa situationer skulle få lättare att hyra ut lägenheten i andra hand, exempelvis när han eller hon ville flytta från bostaden för att inleda ett samboförhållande. Enligt förslaget skulle det därför vara tillräckligt att hyresgästen hade beaktansvärda skäl för att hyra ut sin bostad i andra hand och att hyresvärdens inte hade befogad anledning att motsätta sig det. De beaktansvärda skälen exemplifierades inte i själva lagtexten i författningsförslaget, men tog enligt motiven sikte på ålder, sjukdom, familjeförhållanden och tillfälliga ekonomiska svårigheter.

För lokaler, som enligt författningsförslaget reglerades i separata bestämmelser, skulle det befintliga kravet på att hyresgästen under viss tid inte skulle ha tillfälle att använda lokalen kvarstå som förutsättning för tillstånd. Utöver detta angavs alltså i lagtexten att hyresgästen skulle ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen och att hyresvärdens skulle sakna befogad anledning att vägra samtycke. Det diskuterades inte närmare vad som skulle kunna utgöra beaktansvärda skäl för andrahandsupplåtelse av en lokal och om de skäl som i motiven togs upp för bostäder var relevanta även för lokaler. (Se SOU 1991:86 s. 127–132.)

Hyreslagskommitténs förslag i den här delen låg till grund för den lagändring som trädde i kraft 1998 och som innebar att 12 kap. 40 § jordabalken i huvudsak fick den lydelse som den har nu. Regeringen hänvisade i huvudsak till Hyreslagskommitténs överväganden, men lagtexten fick alltså en något annorlunda utformning än kommittén föreslagit. Bl.a. kom de beaktansvärda skälen att exemplifieras i själva lagtexten. Skälet till detta var att man ansåg att en regel som endast hänvisade till beaktansvärda skäl skulle kunna framstå som otydlig och att exemplen skulle vara till ledning för rättstillämpningen, särskilt som det nu skulle framgå att det inte längre ställdes krav på att hyresgästen skulle befinna sig i en tvångssituation.

Eftersom man inte genomförde Hyreslagskommittén föreslag om separata bestämmelser för lokaler, införde man inte heller någon särskild bestämmelse om andrahandsupplåtelse av lokaler. Regeringen konstaterade i den delen att Hyreslagskommitténs förslag om ändrade regler för andrahandsuthyrning inte omfattade lokaler, men att önskemål om enhetliga regler talade för att den aktuella ändringen skulle omfatta även lokaler. Regeringen poängterade också att slopandet av kravet på att hyresgästen under viss tid inte skulle vara i tillfälle att använda lokalen inte torde leda till någon ändring av praktisk betydelse, eftersom tillstånden enligt förslagen alltid skulle tidsbegränsas. I vilken mån de beaktansvärda skälen som räknades upp i paragrafen hade bäring även på lokaler diskuterades inte närmare. (Se prop. 1997/98:46 s. 18 ff.)

Den lagändring som skedde den 1 januari 2009 bygger på ett förslags om lämnades av Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden i betänkandet *Upplåtelse av den egna bostaden* (SOU 2007:74). Utredningen hade i uppdrag att överväga hur förutsättningarna för att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet för boende kan förbättras (Dir. 2006:94). Eftersom utredningsdirektiven tog sikte på bostadslägenheter övervägde utredningen inte vilka beaktansvärda skäl som kan finnas för andrahandsuthyrning av lokaler. I betänkandet togs inte heller ställning till i vilken mån förslagen har betydelse för lokaler.

I samband med en redogörelse för förslagets konsekvenser konstaterade regeringen i sin proposition att förslaget innebär att möjligheterna till andrahandsuthyrning också ökar för företagare som under en viss period inte har behov av en lokal (prop. 2008/09:27 s. 19). Propositionen innehåller dock inte några överväganden om behovet av att vidga förutsättningarna för andrahandsuthyrning av lokaler.

Hur bör förutsättningarna för tillstånd formuleras för lokaler?

Vårt förslag till omarbetning av 12 kap. jordabalken innebär att bestämmelserna som gäller för bostadslägenheter och de som gäller för lokaler placeras i olika lagar. Därigenom kommer de formuleringar som är mindre träffande för lokaler i ljuset på ett annat sätt än de gör i den nuvarande lagstiftningen.

Som vi har redogjort för har 12 kap. 40 § fått en utformning som i allt väsentligt är anpassad för bostadslägenheter. De beaktansvärda skäl som anges i lagtexten tar såvitt framgår av förarbetena sikte på

andrahandsupplåtelser av bostäder. Detsamma gäller de ytterligare exempel på beaktansvärda skäl som fördes in i lagtexten den 1 januari 2009.

Varken när det gäller de skäl som angavs från början eller de som tillkommit vid den senaste lagändringen går det att direkt utläsa ur förarbetena i vilken mån samma beaktansvärda skäl är eller kan vara relevanta vid en tillståndsprövning som gäller andrahandsupplåtelse av en lokal. Däremot framgår det tydligt att en större restriktivitet med tillstånd till andrahandsuthyrning av lokaler än av bostäder har avsetts, trots att lagtexten fått samma utformning för båda lägenhetstyperna.

Ärenden om tillstånd till andrahandsupplåtelse av lokaler är sällsynta i hyresnämnderna. Därför finns det inte heller någon utvecklad praxis som klargör vad som kan utgöra beaktansvärda skäl för att hyra ut en lokal i andra hand.

Enligt vår mening innebär lagtextens nuvarande utformning två problem för lokaler. För det första kan relevansen av de beaktansvärda skäl som räknas upp ifrågasättas när det gäller andrahandsupplåtelse av lokaler. När det gäller exempelvis särskilda familjeförhållanden – som främst avser att hyresgästen ska inleda ett samboförhållande – står det klart att det inte kan utgöra skäl för andrahandsupplåtelse av en lokal.

För det andra speglar paragrafens nuvarande lydelse inte på ett rättvisande sätt förutsättningarna för tillstånd till andrahandsupplåtelse av en lokal. Den restriktivitet som förordades i förarbetena, och som kvarstår även efter senare ändringar, har inte kommit till uttryck i lagtexten. Uppräkningen av beaktansvärda skäl i lagtexten gör att förutsättningarna för tillstånd till andrahandsupplåtelse framstår som betydligt mer generösa för lokaler än vad de är i praktiken.

Även om paragrafen fått sin utformning med bostäder i fokus har exemplifieringen funnits i lagstiftningen sedan 1998. Exemplifieringen kan naturligtvis ha någon vägledande funktion i fråga om vilken typ av förhållanden som kan utgöra beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. Framför allt speglar uppräkningsen emellertid att det i de flesta fall ska röra sig om tidsbegränsade förhållanden.

En möjlighet är då att låta bestämmelsen för lokaler få den form som bestämmelsen hade före 1998. Det skulle innebära dels att exemplen tas bort, dels att man i lagtexten återinför kravet på att hyresgästen *under viss tid inte ska ha tillfälle att använda lokalen*. På så sätt motverkar man en eventuell utvidgning av de nuvarande förutsättningarna, och det blir tydligt att det ska vara fråga om ett tidsbegränsat förhållande.

Det andra alternativet är, enligt vår mening, att låta exemplifieringen stå kvar även i bestämmelsen för lokaler om tillstånd till andrahandsupplåtelse.

Lösningen att ta bort exemplifieringen överensstämmer med det förslag som Hyreslagskommittén lämnade. Det skäl som regeringen vid 1998 års lagändring åberopade för att frångå Hyreslagskommitténs förslag och i stället ge bestämmelsen samma utformning för lokaler som för bostadslägenheter var enhetlighet. När bestämmelserna för de båda lägenhetstyperna placeras i olika lagar väger detta skäl inte längre lika tungt.

Vi menar att den utformning som bestämmelsen hade före 1998 är den som bäst speglar de verkliga förhållandena när det gäller förutsättningarna för tillstånd till andrahandsupplåtelse av lokaler. Vi föreslår därför att bestämmelsen får den utformningen i lokalhyreslagen.

4.5 Utrotning av ohyra

Vårt förslag: I bostadshyreslagen och lokalhyreslagen ska hänvisningen ändras i de paragrafer som innehåller vissa regler om inskränkningar i nyttjanderätten vid utrotning av ohyra och som motsvarar 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken. I stället för att hänvisa till det som motsvarar 12 kap. 17 § andra stycket jordabalken ska hänvisningen göras till det som motsvarar 12 kap. 17 § första stycket jordabalken.

Hyresvärdens ansvar för att utrota ohyra

I 12 kap. 17 § första stycket jordabalken anges att bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten gäller också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen. Det innebär att hyresgästen, under förutsättning att han eller hon inte själv är ansvarig för förekomsten av ohyra, kan begära att hyresvärden vidtar åtgärder mot ohyrans. Hyresgästen kan också ha rätt att säga upp hyresavtalet, få hyresnedsättning eller ersättning för skada. Detta gäller oavsett om lägenheten är en bostad eller en lokal.

När det gäller bostäder har hyresvärden dessutom ibland ett mer långtgående ansvar för utrotning av ohyrans. I paragrafens andra stycke anges nämligen följande.

I fråga om en bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är hyresvärden skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärder för att utrota ohyran.

I första meningen anges alltså att skyldigheten avser bostadslägenheter som är en del av ett hus. Bestämmelsen kom till under en tid när problemen med bostadsohyra var omfattande. Det ansågs då viktigt att bekämpningen av ohyran skedde så snabbt och effektivt som möjligt. Därför ålades hyresvärden ett särskilt ansvar för utrotning av ohyra, oberoende av vem som var ansvarig för förekomsten av ohyran och av vem som i slutändan skulle bära kostnaderna för det. (Se NJA II 1939 s. 510 ff.)

Paragrafens andra mening gäller hyresgästens rätt till ersättning för nödvändiga kostnader för att utrota ohyran. Rätten till ersättning förutsätter dock att hyresgästen själv inte är ansvarig för förekomsten av ohyra. Det anges visserligen inte särskilt i den meningen att den bara gäller för bostadslägenheter som är en del av ett hus. Med hänsyn till hur stycket inleds finns det emellertid ingenting som talar för att någon del av stycket skulle avse även andra bostadslägenheter eller lokaler. Samma tolkning synes man ha gjort i litteraturen (se Larsson och Synnergren, Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken, 3 uppl. 2007 s. 85 ff., jfr med Larsson och Synnergren, Bostadshyresavtal i praktiken, 2 uppl. 2008 s. 98, Holmqvist och Thomsson Hyreslagen. En kommentar. 8 uppl. 2006 s. 122).

Detta innebär alltså att en hyresgäst som hyr ett helt hus eller en lokalhyresgäst inte kan åberopa den bestämmelsen för att få ersättning för kostnader för att utrota ohyra.

Vad innebär hänvisningen i 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken?

För att hyresvärden ska kunna utrota ohyra i en lägenhet – bostad eller lokal – kan det krävas att han eller hon får tillträde till lägenheten eller till en intilliggande lägenhet. Tillträdet är i sådana fall en inskränkning i nyttjanderätten som hyresgästen måste tåla. Detta framgår av 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken, där följande anges.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte beväras av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

Eftersom bestämmelsen är tillämplig för både bostadslägenheter och lokaler väcks frågan om innebörden av hänvisningen till 12 kap. 17 § andra stycket jordabalken. Som vi nyss har redogjort för gäller den bestämmelsen inte för lokaler. Något stöd för tolkningen att hänvisningen skulle ge även lokalhyresgäster rätt till ersättning för sina egna nödvändiga kostnader för utrotning av ohyra går inte att hitta.

Ser man till själva innehållet i det angivna stycket är det också svårt att se vad hänvisningen har för betydelse. Bestämmelsen i 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken tar ju sikte på hyresvärdens tillträde till lägenheten för att utrota ohyrn, inte på att hyresgästen själv vidtar sådana åtgärder. En upplysning om att vissa hyresgäster skulle ha rätt till ersättning för att själva utrota ohyra i den egna lägenheten förefaller då märklig.

Det finns därför skäl att studera den tidigare lydelsen av paragrafen. En paragraf med ett innehåll som motsvarade 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken fanns nämligen redan i nyttjanderättslagen. Den togs sedan in i jordabalken vid dess tillkomst. Den ursprungliga lydelsen i jordabalken (SFS 1970:994) var följande.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda fastigheten inte besväras av ohyra. Därvid äger 17 § motsvarande tillämpning.

Hänvisningen gjordes i den lydelsen till hela 12 kap. 17 §, alltså både första stycket (att bestämmelserna om skada och brist gäller vid ohyra) och andra stycket (att hyresvärden måste utrota ohyra i bostadslägenheter som är en del av ett hus och att hyresgästen kan få ersättning för kostnader för att utrota ohyra.)

Hänvisningen ändrades emellertid 1985 (genom SFS 1984:697). ”...Därvid äger 17 § motsvarande tillämpning” blev efter ändringen ”...Därvid gäller 17 § andra stycket”.

I förarbetena till den lagändringen anges att ändringarna i paragrafen var redaktionella (prop. 1983/84:137 s. 126). Ändringen hade kunnat vara förståelig om den varit en följd av ändringar i 12 kap. 17 § jordabalken. Några sådana skedde emellertid inte.

Närmast till hands ligger i stället slutsatsen att den lagändring som skedde 1985 innebar att hänvisningen blev felaktig. I själva verket skulle hänvisningen omfatta i vart fall första stycket och kanske hela 12 kap 17 § jordabalken. På så sätt skulle den också fått ett begripligt sakligt innehåll.

Även i doktrinen har hänvisningens innebörd fortfarande ansetts vara att hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran, skadestånd och rätt att säga upp hyresavtalet, alltså det som följer av 12 kap. 17 § första stycket jordabalken. (Se t.ex. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar. 8 uppl. 2006, s. 224 samt Larsson och Synnergren, Bostadshyresvatal i praktiken, 2 uppl. 2008, s. 98.)

Våra slutsatser och förslag

Vår slutsats är att hänvisningen i 12 kap 26 § fjärde stycket jordabalken bör innebära att en hyresgäst kan ha rätt att säga upp hyresavtalet, få hyresnedsättning eller ersättning för skada på grund av hyresvärdens åtgärder för utrotning av ohyra, både i hyresgästens egen lägenhet eller en intilliggande lägenhet. Det som anges i 12 kap. 17 § andra stycket tillför inte någonting. Innehållet i det stycket gäller inte för lokaler eller andra bostadslägenheter än de som är en del av ett hus, och upplysningarna som ges där är i övrigt helt ovidkommande.

Vi menar alltså att hänvisningen i 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken fått en felaktig utformning vid lagändringen 1985, och att detta bör justeras nu. Hänvisning ska i stället göras till de bestämmelser som motsvarar 12 kap. 17 § första stycket jordabalken.

5 Genomförandet

5.1 Konsekvenser av förslagen

Vår bedömning: Förslagen bör inte medföra några kostnadsökningar för enskilda eller för det allmänna.

En utredning är enligt 14 och 15 §§ kommittéförordningen (1998:1474) skyldig att redovisa vissa kostnadsberäkningar och konsekvensbeskrivningar. Det gäller om förslagen i ett betänkande påverkar kostnaderna eller intäkterna för det allmänna eller för enskilda, eller om förslagen innebär samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt. Om förslagen har betydelse på andra områden, exempelvis när det gäller brottsligheten, sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet eller jämställdheten mellan kvinnor och män, ska detta också redovisas.

I vårt författningsförslag har vi beaktat de ändringsförslag som vi lämnade i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Konsekvenserna av dessa förslag har behandlats i delbetänkandet och tas därför inte upp igen.

Vi har också beaktat regeringens förslag till en ny reglering som ska göra det möjligt att inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter. Konsekvenserna av det förslaget, som beräknas träda i kraft den 1 maj 2009, har redovisats i regeringens proposition (prop. 2008/09:91 s. 112 ff.).

När det gäller vårt författningsförslag i övrigt är det i huvudsak en språklig och redaktionell omarbetning av den nu gällande lagstiftningen. Till den helt övervägande delen innebär förslaget alltså inte några sakliga skillnader jämfört med nuvarande lagstiftning. Det innebär också att förslagens ekonomiska konsekvenser i huvudsak är begränsade. Det kan inte antas medföra några kostnadsökningar för enskilda eller det allmänna.

Syftet med arbetet har varit att göra lagstiftningen mer lättillgänglig. Detta har naturligtvis ett värde i sig, och kan förhoppningsvis bidra till att parterna i hyresförhållanden lättare kan orientera sig i vad som gäller.

I avsnitt 2.4.2 och 2.5.2 har vi utvecklat hur den valda strukturen i författningsförslaget kan bidra till att lyfta fram hyresreglernas karaktär av skyddslagstiftning. Detta bör också underlätta det vräkningsförebyggande arbetet, främst när det gäller bostadslägenheter.

Författningsförslaget innehåller några mindre, sakliga ändringar. Dessa kan inte beräknas få annat än helt marginella ekonomiska konsekvenser.

Vi föreslår att uppsägningar av hyresavtal alltid ska vara skriftliga (avsnitt 3.2.3). Genom att slopa möjligheten till muntliga uppsägningar kan en del tvister förebyggas eller förenklas.

Vidare föreslår vi en viss lättnad när det gäller kravet för länsstyrelsen att använda sig av rekommenderat brev vid underrättelser om deposition av hyra (avsnitt 3.2.7). Det ger utrymme för länsstyrelsen att i vissa fall använda billigare kommunikationsmedel. Det är också ett led i att underlätta den elektroniska ärendehantering som länsstyrelserna strävar efter.

5.2 Ikraftträdande

Vår bedömning: Vårt förslag kan beräknas träda i kraft tidigast den 1 maj 2010.

Vårt förslag till omarbetning av 12 kap. jordabalken medför inte något särskilt behov av förberedande insatser hos myndigheter eller andra. Tidpunkten för ikraftträdande beror huvudsakligen på den tid som krävs för att bereda ärendet och eventuella andra lagförslag som kan komma att införlivas i den nya lagstiftningen.

Därutöver innebär den redaktionella omarbetningen av 12 kap. jordabalken att ett antal författningar som innehåller hänvisningar till olika paragrafer i det kapitlet måste ändras. Med hänsyn till den begränsade tid som utredningen har haft till sitt förfogande får de följdändringarna arbetas fram i ett senare skede.

Vi bedömer mot nu angiven bakgrund att ikraftträdandet kan beräknas till tidigast den 1 maj 2010.

5.3 Övergångsbestämmelser

Vårt förslag: Den nya lydelsen av 12 kap. jordabalken och de särskilda lagarna ska tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Detsamma gäller de sakliga ändringarna i vårt förslag. Detta kräver inte några särskilda övergångsbestämmelser.

Övergångsbestämmelserna till 12 kap. jordabalken och de nya lagarna ska därutöver innehålla de övergångsbestämmelser till tidigare ändringar i det upphävda 12 kap. jordabalken som fortfarande har aktualitet. De äldre övergångsbestämmelser som är överspelade bör upphävas.

5.3.1 Det övergripande behovet av övergångsbestämmelser

Utgångspunkten när det gäller ny civilrättslig lagstiftning är att den inte ska ges tillbakaverkande kraft, om det inte finns starka skäl för det. På hyresrättens område har det många gånger ansetts ofrånkomligt att låta nya bestämmelser omfatta också äldre hyresavtal (se t.ex. prop. 1983/84:137 s. 142).

Behovet av övergångsbestämmelser har dock bedömts olika i de fall avsikten varit att de nya bestämmelserna ska ges tillbakaverkande kraft. Vid flera lagstiftningsprojekt har man infört övergångsbestämmelser av innebörden att de nya bestämmelserna ska tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, och därefter angett eventuella undantag från den ordningen.

Vid de senaste ändringarna i 12 kap. jordabalken har man däremot infört övergångsbestämmelser endast när avsikten varit att de nya bestämmelserna *inte* ska ges tillbakaverkande kraft. Så skedde t.ex. vid reformeringen av hyressättningen 2005. En övergångsbestämmelse som innebar att en äldre lydelse av 12 kap. skulle tillämpas på hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet ansågs då nödvändig. (Se prop. 2005/06:80 s. 45 ff.)

När avsikten har varit att ändringen ska gälla oavsett när hyresavtalet har ingåtts har detta alltså inte uttryckligen angetts i övergångsbestämmelserna till de senaste ändringarna. Däremot har man ibland infört andra tidsmässiga begränsningar för tillämpningen av de nya bestämmelserna. Exempelvis har förstärkningar av hyresgästinflytandet vid förbättrings- och ändringsarbeten endast fått gälla åtgärder som påbörjats efter ikraftträdandet.

Vårt författningsförslag innebär till övervägande del inte några sakliga skillnader jämfört med gällande rätt. För den enskilde har det därför inte någon betydelse om lagstiftningen tillämpas i sin nyare eller äldre lydelse. Av praktiska skäl bör de nya lagarna dock tillämpas omgående vid ikraftträdandet, även om hyresavtalet har träffats tidigare.

I enlighet med de principer som har tillämpats vid de senaste ändringarna av 12 kap. jordabalken kan detta ske utan någon övergångsbestämmelse.

I 12 kap. jordabalken finns det också straffrättsliga bestämmelser. Även om deras innehåll är oförändrat i bostadshyreslagen ska den äldre lydelsen av bestämmelsen tillämpas om gärningen har begåtts före lagens ikraftträdande. Några särskilda övergångsbestämmelser såvitt gäller detta behövs, med hänsyn till de allmänna principerna för straffrättsliga bestämmelser, inte.

5.3.2 Övergångsbestämmelser till de sakliga ändringarna i förslaget

Förutom den redaktionella översynen innehåller författningsförslaget några sakliga ändringar. Dels innehåller det de ändringar som vi föreslog i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47), dels ett par nya sakliga ändringar. Hur vi anser att de förra bör hanteras i övergångshänseende har vi redogjort för i delbetänkandet.

De sakliga ändringar som föreslås nu är dels att uppsägningar och uppmaningar till hyresgästen att flytta (2 kap. 5 och 14 §§ bostadshyreslagen och 2 kap. 5 och 11 §§ lokalhyreslagen) alltid ska vara skriftliga, dels en viss lättnad i formkravet för länsstyrelsernas under rättelser om deposition av hyra. Det sistnämnda kräver inte någon särskild övergångsbestämmelse.

När det gäller formen för uppsägningar och uppmaningar bör de nya reglerna tillämpas på uppsägningar och uppmaningar som görs efter ikraftträdandet. En uppsägning eller uppmaning som görs efter ikraftträdandet ska således alltid vara skriftlig. Detta kräver inte någon särskild övergångsbestämmelse.

5.3.3 Övergångsbestämmelser i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken

I samband med införandet av den ”nya” jordabalken 1970 infördes bestämmelser om balkens tillämplighet på äldre rättsförhållanden. Dessa togs in i lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken (införandelagen). I införandelagen finns fyra paragrafer som reglerar när 12 kap. jordabalken respektive äldre hyresbestämmelser ska tillämpas. Alla utom en anses numera sakna betydelse. Den som återstår, 49 §, har följande innehåll.

Om hyresavtal efter nya balkens ikraftträdande förlänges enligt 3 kap. 45-53 §§ lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, äger därefter 7 och 12 kap. nya balken tillämpning på avtalet.

Från och med den 1 januari 1974 skall 12 kap. nya balken tillämpas på hyresavtal, som slutits före balkens ikraftträdande och som alltjämt gäller nämnda dag.

Eftersom vårt förslag inte innebär att jordabalken upphävs kommer införandelagen att gälla även fortsättningsvis. De övergångsbestämmelser i införandelagen som anses ha någon aktualitet hänför sig allmänt till 12 kap. jordabalken. Kapitlet kommer att finnas kvar i jordabalken även om merparten av de materiella reglerna lyfts ut och placeras i två särskilda lagar. Övergångsbestämmelserna i införandelagen kan därför finnas kvar i sin befintliga form.

5.3.4 Övergångsbestämmelser i tidigare ändringsförfattningar

Sedan införandet av den ”nya” jordabalken 1970 har 12 kap. jordabalken ändrats vid ett stort antal tillfällen. Ett omtryck av hela kapitlet skedde 1985. I övergångsbestämmelserna till detta angavs som utgångspunkt att äldre bestämmelser skulle tillämpas i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Till den regeln infördes sedan en mängd undantag.

Vid merparten de senare lagändringarna har avsikten varit att de nya bestämmelserna ska tillämpas även när hyresavtalet har ingåtts före ikraftträdandet av ändringen. I vilken mån detta har angetts uttryckligen har, som angetts i avsnitt 5.3.1, varierat. Det finns däremot en mängd övergångsbestämmelser som innebär att äldre bestämmelser ska tillämpas i olika situationer även efter ändringarna.

Eftersom vårt förslag inte innebär att jordabalken upphävs kommer de äldre övergångsbestämmelserna att fortsätta gälla om de

inte upphävs särskilt. De övergångsbestämmelser som hänför sig till särskilda paragrafer i 12 kap. jordabalken förlorar dock sin betydelse om de materiella bestämmelserna inte finns kvar i kapitlet. Om de ska kunna fortsätta att tillämpas krävs det alltså särskilda föreskrifter som knyter de äldre övergångsbestämmelserna till de materiella bestämmelserna i de nya lagarna.

Av de enskilda övergångsbestämmelserna går det i de flesta fall inte att utläsa vad ändringarna avsåg. Det är då nödvändigt att vända sig till äldre förarbeten för att få kunskap om övergångsbestämmelsens eventuella betydelse för det aktuella fallet, dvs. i vilken mån äldre bestämmelser avviker från de nu gällande.

Övergångsbestämmelser till de äldre ändringsförfattningarna är också på grund av sitt stora omfång svåra att överblicka. Efter omtrycket har författningsändringar avseende 12 kap. jordabalken gjorts vid inte mindre än 33 tillfällen, och regelmässigt har ändringarna avsett ett antal paragrafer. Övergångsbestämmelserna har i dag ett sådant omfång att sanningen är att ingen praktiker överblickar dem. Det ger en risk för exempelvis att övergångsbestämmelser inte tillämpas när så borde ha skett.

I den mån förenklingar är möjliga framstår därför sådana som angelägna. I många fall står det klart att övergångsbestämmelserna till de äldre ändringsförfattningarna numera helt saknar betydelse. Det gäller exempelvis sådana övergångsbestämmelser som innebar att äldre bestämmelser ska tillämpas i fråga om mål eller ärenden som har inletts före ikraftträdandet, och några mål eller ärenden från den tidsperioden inte längre finns kvar hos domstolarna eller hyresnämnderna. Det finns också en mängd andra övergångsbestämmelser som nu måste anses vara överspelade eller i vart fall ha förlorat sin praktiska betydelse.

Vi har därför gjort en översyn vad gäller vilka övergångsbestämmelser som faktiskt har fortsatt aktualitet.

Vår slutsats är att flertalet övergångsbestämmelser saknar aktualitet. De bestämmelser som vi bedömt vara överspelade eller sakna praktisk betydelse bör givetvis upphävas. Vid bedömningen av om en enskild övergångsbestämmelse har någon aktualitet har vi tillåtit oss att ha ett praktiskt förhållningssätt. Om det finns en teoretisk möjlighet att tillämpa en övergångsbestämmelse men vi bedömt att den saknar praktisk betydelse har vi låtit det vara avgörande. Vi har ansett att det finns ett egenvärde i att ta bort så många övergångsbestämmelser som möjligt. Därmed blir det möjligt att överblicka de återstående. Sannolikt kommer dessutom hyresrätten även i

framtiden att vara föremål för översyner i samma takt som tidigare, och nya övergångsbestämmelser att tillkomma.

Vårt förslag till övergångsbestämmelser till 12 kap. jordabalken och de särskilda lagarna innebär mot nu angiven bakgrund att ett mycket begränsat antal av de nu gällande övergångsbestämmelserna finns kvar.

6 Författningskommentar

6.1 Inledning

Vårt förslag till språklig och redaktionell omarbetning av 12 kap. jordabalken består dels av ett förslag till ny lydelse av 12 kap. jordabalken, dels av förslag till två helt nya författningar; *bostadshyreslagen* och *lokalhyreslagen*. Beträffande den valda systematiken hänvisas till de överväganden vi har redovisat i allmänmotiveringen (2 kap.).

Övergripande innebär vårt förslag att 12 kap. jordabalken ska innehålla endast några grundläggande bestämmelser. Sedan ska närmare bestämmelser för bostadslägenheter finnas i bostadshyreslagen och motsvarande bestämmelser för lokaler i lokalhyreslagen.

I de allra flesta fallen motsvaras bestämmelserna i författningsförslaget av en bestämmelse eller en del av en bestämmelse i nuvarande 12 kap. jordabalken. I anslutning till varje paragraf finns information om i vilken mån paragrafen har någon motsvarighet i 12 kap. jordabalken och i så fall vilken.

Sakliga ändringar i förhållande till 12 kap. jordabalken

Författningsförslaget är huvudsakligen en språklig och redaktionell bearbetning av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken. De författningsändringar när det gäller andrahandsupplåtelser som har skett under utredningstiden har arbetats in i vårt författningsförslag. Därför innehåller författningsförslaget till övervägande del inte några sakliga ändringar i förhållande till nuvarande lagstiftning.

I några fall finns det emellertid skillnader. Förutom de förslag till sakliga ändringar som behandlas i allmänmotiveringen (kapitel 3 och 4), har vi beaktat de författningsförslag som vi lämnade i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Vi har också beaktat de förslag till ändringar i 12 kap. jordabalken som har lämnats av

regeringen i prop. 2008/09:91. De sistnämnda förslagen gäller ägarlägenheter och ska träda i kraft den 1 maj 2009.

Dessa författningsförslag har alltså arbetats in i vårt förslag till språklig och redaktionell omarbetning på samma sätt som om de hade varit gällande rätt.

Vilka de sakliga ändringarna är i förhållande till 12 kap. jordabalken framgår under respektive bestämmelse i författningskommentaren. När det sakliga innehållet är oförändrat påtalas det däremot genomgående inte. Om inte något annat anges innebär förslaget således inte någon saklig ändring.

Språkliga ändringar i förhållande till 12 kap. jordabalken

När en bestämmelse i författningsförslaget har genomgått väsentliga språkliga ändringar i förhållande till sin motsvarighet i gällande lagstiftning kommenteras detta. Det gäller exempelvis om någon central term i en bestämmelse har ändrats och det har funnits anledning att göra närmare överväganden kring terminologin.

En ändring av terminologin som genomgående har gjorts i lokalhyreslagen är att ordet *lägenhet* har ersatts med *lokal*. I bostadshyreslagen används nästan enbart ordet *lägenhet*. Endast i några få fall har det varit nödvändigt att låta ordet bostadslägenhet stå kvar för att undvika tolkningsproblem.

Vissa språkliga ändringar har också skett genomgående i författningsförslaget. Det rör sig då om språkliga anpassningar eller moderniseringar av den typ som alltid görs i lagstiftningsärenden. Exempel på sådana är att *skall* ersatts med *ska* och att *han* respektive *honom* har ersatts med *han eller hon* respektive *honom eller henne*, alternativt med *hyresgästen* eller *hyresvärden*. Den typen av återkommande ändringar kommenteras inte särskilt i anslutning till varje paragraf.

Eftersom vårt uppdrag har varit att göra en språklig och redaktionell översyn förekommer utöver vad som nu nämnts flera andra, mindre språkliga ändringar. Sådana ändringar kommenteras inte heller särskilt i varje paragraf. Det gäller exempelvis när ett modernare uttryck har valts utan att detta kan medföra några tveksamheter om att bestämmelsens sakliga innehåll förblir oförändrat, att meningar kortats för att göra bestämmelsen mer lättläst eller att bestämmelser delats in i fler stycken. Detsamma gäller när endast ordföljden i en bestämmelse har ändrats och det beror på sådant

som att bestämmelsen placerats i en egen paragraf i stället för att utgöra ett stycke i en paragraf i 12 kap. jordabalken.

Underrubriker

Underrubrikerna i lagarna syftar i första hand till att göra det enklare för läsaren att orientera sig inom kapitlen. I de fall mer än en paragraf har placerats under samma underrubrik har rubriken också den funktionen att den för läsaren klargör att paragraferna hör samman. När olika stycken i en befintlig paragraf bryts ut och görs till separata paragrafer finns det annars en risk att bestämmelsen ses isolerad och inte i sitt sammanhang.

Det kan också vara så att det krävs mer upprepningar och hänvisningar mellan paragrafer när stycken bryts ut än när de olika bestämmelserna finns i samma paragraf. Genom att placera de bestämmelser som hänger samman under en och samma underrubrik har hänvisningar mellan paragrafer i många fall kunnat undvikas.

Som ett exempel på detta kan nämnas bestämmelserna om deposition av hyra, 6 kap. 7–12 §§ i förslaget till bostadshyreslag och 4 kap. 7–12 §§ i förslaget till lokalhyreslag. Alla bestämmelserna står under rubriken *Deposition av hyra*. I den första bestämmelsen under underrubriken regleras förutsättningarna för deposition av hyra. I de följande bestämmelserna behandlas verkan av att deposition skett och det närmare förfarandet kring en sådan deposition. Det är då underförstått att alla bestämmelserna under rubriken behandlar samma typ av deposition. På grund av underrubriken är det inte nödvändigt att i varje paragraf upprepa att det handlar om deposition enligt en viss paragraf.

6.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Enligt vårt förslag består 12 kap. jordabalken av åtta paragrafer. De bestämmelser som finns kvar är, som tidigare nämnts, de mer grundläggande. Närmare bestämmelser för bostadslägenheter och lokaler finns sedan i bostadshyreslagen respektive lokalhyreslagen.

De första fem paragraferna motsvarar de bestämmelser som nu finns i 12 kap. 1 § första–tredje och sjätte styckena jordabalken. Dessa

delar av 12 kap. 1 § jordabalken har i förslaget alltså delats upp i fem olika paragrafer.

I 12 kap. jordabalken finns enligt förslaget även de bestämmelser om förfarandet i hyrestvister som nu finns i 12 kap. 68 och 69 §§ jordabalken samt de bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut som rör beslut om godkännande av hyresvillkor vid blockuthyrning.

Innehållet i nuvarande fjärde och femte styckena i 12 kap. 1 § jordabalken har liksom resterande paragrafer i 12 kap. jordabalken lyfts ut och placerats i bostadshyreslagen eller lokalhyreslagen.

Inledande bestämmelse

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 1 § första stycket första meningen jordabalken. Den innehåller alltså definitionen av vad som avses med hyra. De ytterligare definitioner – *hyresavtal* och *lägenhet* – som förts in i bestämmelsen innebär inte några sakliga nyheter, utan har tidigare kunnat läsas ut av paragrafen ”mellan raderna”.

Närmare bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 1 § tredje stycket första meningen jordabalken. I paragrafen finns förutom definitionen av bostadslägenhet en hänvisning till bostadshyreslagen.

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 1 § tredje stycket andra meningen jordabalken. I paragrafen finns förutom definitionen av lokal en hänvisning till lokalhyreslagen.

Vissa avtal som omfattas av bestämmelserna om hyra

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 1 § första stycket andra meningen och andra stycket jordabalken. I bestämmelsen anges vilka avtal utöver de renodlade hyresavtalen som omfattas av bestämmelserna om hyra.

Blockuthyrning

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken. Paragrafens placering i jordabalken beror på att blockuthyrning är den enda situation där både regler i bostadshyreslagen och regler i lokalhyreslagen kan vara tillämpliga. Det är nämligen fråga om bostadslägenheter där parterna kan avtala om att regler för lokaler ska gälla.

Termen *blockuthyrning* har förts in såväl i rubriken som i författningstexten. Förfarandet som beskrivs i författningstexten har även tidigare allmänt benämnts blockuthyrning. Termen har dock inte tidigare funnits i författningstexten.

Ordet *förbehåll* har ersatts med *hyresvillkor* och *villkor*. Skälet för detta är för det första att ordet *förbehåll* inte har en helt neutral klang, utan närmast för tankarna till undantag eller inskränkande villkor. Hyresvillkor och villkor är neutrala termer och dessutom modernare. De stämmer också överens med terminologin i annan lagstiftning, jfr t.ex. termen avtalsvillkor i 3 § konsumentköplagen (1990:932).

I övrigt kan nämnas att hänvisningar till bostads- och lokalhyreslagen har förts in.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 70 och 71 §§ jordabalken till den del bestämmelserna avser beslut som anges i 5 §, alltså beslut om godkännande av villkor vid blockuthyrning.

En överklaganderätt beträffande sådana beslut föreslås i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Eftersom bestämmelserna om blockuthyrning enligt förslaget finns kvar i 12 kap. jordabalken måste också de härtill hörande överklagande-

bestämmelserna finnas i kapitlet. Bestämmelser om överklagande av de andra typer av beslut som anges i 12 kap. 70 § jordabalken finns enligt förslaget i bostadshyreslagen respektive lokalhyreslagen.

Bestämmelsen i 12 kap. 71 § jordabalken har tagits in i paragrafens andra stycke. Den är tillämplig vid alla överklaganden av hyresnämndens beslut, och måste därför finnas såväl i den här paragrafen som i bostadshyreslagen och lokalhyreslagen.

Hyresnämnden och dess uppgifter

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 68 § jordabalken.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 69 § jordabalken. Eftersom de materiella bestämmelserna i 12 kap. jordabalken, med undantag för de som gäller blockuthyrning i 5 §, enligt förslaget finns i bostadshyreslagen respektive lokalhyreslagen har hänvisningen anpassats. Den lag som innehåller närmare bestämmelser om hyresnämnderna har skrivits ut.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Punkten 1

Lagen beräknas kunna träda i kraft den 1 maj 2010.

Punkten 2

Vid de ändringar av 12 kap. jordabalken som gjordes 1985 utmönstrades begreppet *fordag* ur kapitlet. Begreppet fanns dock kvar i lagstiftningen om fideikommiss. För att inte hänvisningen i 11 § lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss skulle förfalla ansågs det då nödvändigt med en övergångsbestämmelse som innebar att en äldre lydelse av 12 kap. 4 § jordabalken skulle tillämpas (prop. 1983/84:137 s. 146).

Punkten 3

Före en författningsändring den 1 juli 1994 gällde undantag från kravet på godkännande av hyresvillkoren vid blockuthyrning när ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som helt ägdes av en kommun eller ett landsting var hyresvärd. Efter ändringen gäller kravet på godkännande även i dessa situationer. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet av den ändringen ska giltigheten av hyresvillkoren prövas enligt de regler som gällde före ändringen.

6.3 Förslaget till bostadshyreslag

De närmare bestämmelser i nuvarande 12 kap. jordabalken som gäller bostadslägenheter har placerats i *bostadshyreslagen*. Lagen är indelad i 13 kapitel. Strukturen följer i huvudsak den i nuvarande 12 kap. jordabalken. Skälen för att vi valt denna struktur har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 2.6.

1 kap. Inledande bestämmelser

Kapitlet innehåller – som framgår av rubriken – de inledande, mer allmänna bestämmelserna om hyra av bostadslägenhet.

Lagens tillämpningsområde

1 §

Paragrafen är ny och har inte någon motsvarighet i nuvarande 12 kap. jordabalken. Genom hänvisningen i paragrafen får bostadshyreslagen en koppling till 12 kap. jordabalken, där definitionen av hyra och av bostadslägenhet finns. En motsvarande bestämmelse finns i 1 kap. 1 § lokalhyreslagen.

*Tvingande bestämmelser***2 §**

Paragrafens första stycke motsvarar 12 kap. 1 § femte stycket jordabalken. Termen *hyresvillkor* har ersatt *förbehåll*, jfr *avtalsvillkor* i konsumentköplagen). En bestämmelse med samma lydelse finns i 1 kap. 2 § lokalhyreslagen.

Andra stycket har inte någon motsvarighet i nuvarande lagstiftning. Det ger en hänvisning till bestämmelserna i 12 kap. 5 § jordabalken om hyresvillkoren vid blockuthyrning. Vi har i kommentaren till den paragrafen redogjort för varför den har placerats i jordabalken.

*Sambor***3 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 1 § fjärde stycket jordabalken. Definitionen av sambo finns i 1 § sambolagen (2003:376). Enligt den paragrafen gäller för tillämpningen av sambolagens regler att ingen av parterna ska vara gift. För att den förutsättningen ska gälla även vid tillämpningen av bostadshyreslagen måste detta, på samma sätt som för närvarande, anges särskilt.

Det följer av lagen (1994:1117) om registrerat partnerskap att registrerad partner jämställs med gift. Det behöver alltså inte anges särskilt att bostadshyreslagens regler om sambor också förutsätter att ingen av samborna är registrerad partner.

Av samma lag följer också att bostadshyreslagens bestämmelser för gifta även gäller registrerade partner utan att detta anges särskilt.

*Hyresvärdens informationsskyldighet***4 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 i § jordabalken. Bestämmelserna om hyresvärdens informationsskyldighet har alltså förlagts till det inledande kapitlet i bostadshyreslagen.

Vi har i allmänmotiveringen (avsnitt 3.2.5) utvecklat varför hyresvärderna inte kan, och inte heller bör kunna, fullgöra sin informationsskyldighet genom elektronisk kommunikation.

Hur rätten till gemensamma utrymmen får upphävas eller ändras

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 2 § tredje stycket jordabalken.

Det kan påpekas att *hyresgästerna* i paragrafen kan vara både bostadshyresgäster och lokalhyresgäster. Exempelvis kan bostadshyresgäster och lokalhyresgäster i samma hus ha ett gemensamt soprum. Olika regler kan då gälla för ett och samma utrymme beroende på om hyresvärden vill upphäva eller ändra rätten till utrymmet för en bostadshyresgäst eller för en lokalhyresgäst.

2 kap. Hyresavtalet, hyrestid och uppsägning

Kapitlet innehåller de bestämmelser som nu finns i 12 kap. 2–8 §§ jordabalken. Kapitlet inleds med bestämmelser om hur hyresavtal ska ingås och om hyrestiden. Därefter följer bl.a. bestämmelserna om när hyresavtal upphör att gälla efter uppsägning och om hur uppsägning ska göras. I slutet av kapitlet finns bestämmelserna om delgivning av skriftliga uppsägningar.

Ingående av hyresavtal

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 2 § första och andra styckena jordabalken. Frågan om vilka formkrav som bör gälla för hyresavtal har övervägts i allmänmotiveringen, avsnitt 3.2.2. Vår slutsats är att de nuvarande kraven inte bör ändras.

I paragrafen anges att det ska antecknas på ett skriftligt avtal om hyresrätten övergår till en ny hyresgäst. Även om uttrycket *antecknas på* ursprungligen tar sikte på ett skriftligt avtal i pappersform innebär det inte att bestämmelsen förutsätter sådan form.

Det förekommer i flera andra sammanhang att en anteckning föreskrivs i lagtexten, och att den anteckningen sedan sker i elektronisk form. Ett sådant exempel är de anteckningar i aktieboken som ska göras enligt aktiebolagslagen (2005:551). Aktieboken är nämligen numera enligt huvudregeln elektronisk. Ett annat exempel är patientjournaler inom hälso- och sjukvården som förs elek-

troniskt och där det i patientdatalagen (2008:355) föreskrivs en skyldighet att anteckna vissa uppgifter.

Hyrestid

2 §

12 kap. 3 § jordabalken har delats upp på flera paragrafer. Denna paragraf motsvarar 12 kap. 3 § första stycket första meningen och andra stycket första meningen jordabalken. I stället för att hänvisa till om inte annat sägs i 12 kap. 3 § andra stycket jordabalken står det nu *om det inte ingås på bestämd tid*. I stället för *obestämd tid* används i denna och andra paragrafer i bostadshyreslagen uttrycket *tills vidare*. Ändringen innebär ingen ändring i sak, utan är endast en anpassning till gängse språkbruk.

Redan idag gäller att tillsvidareavtal är utgångspunkten, medan bestämd tid kräver att man avtalar om det. Den redaktionella ändring som har gjorts medför att denna princip kommer till klarare uttryck.

Hur hyresavtal upphör att gälla

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 3 § första stycket andra meningen jordabalken.

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 3 § andra stycket andra och tredje meningarna jordabalken.

Förlängning av hyresavtal på bestämd tid

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 3 § tredje och fjärde styckena jordabalken.

Vad gäller formerna för uppmaningen hänvisas i paragrafen till bestämmelserna om uppsägning. I enlighet med vårt förslag (se allmänmotiveringen avsnitt 3.2.3) ska uppsägningar alltid vara skriftliga. Det får till följd att även uppmaningar enligt den här paragrafen ska vara skriftliga.

Hänvisningen vad gäller ytterligare bestämmelser om uppmaningen begränsas här till de delar av 10 kap. 12 § (nuvarande 12 kap. 49 § jordabalken) som har aktualitet i sammanhanget.

När hyresavtal upphör att gälla efter uppsägning

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 4 § första stycket 1 jordabalken, alltså de delar av den paragrafen som är tillämpliga för tillsvidareavtal som avser bostadslägenheter.

7 §

Paragrafen motsvarar de delar av 12 kap. 4 § andra stycket jordabalken som är tillämpliga för bostadslägenheter.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 5 § första stycket jordabalken.

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 5 § andra stycket jordabalken.

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 6 § första stycket jordabalken.

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 6 § andra stycket jordabalken.

Konsekvenser för vissa andra avtal när hyresavtalet upphör att gälla

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken.

När hyresgästen ska tillträda eller lämna lägenheten

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 7 § jordabalken.

Hur uppsägningen ska göras

14 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § första stycket första meningen och andra stycket jordabalken. Paragrafen innehåller en saklig ändring. Möjligheten att göra muntliga uppsägningar, med eller utan skriftligt erkännande, har tagits bort. Skälen för ändringen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 3.2.3.

Sista meningen i nuvarande 12 kap. 8 § första stycket jordabalken har brutits ut och återfinns under 16 §.

15 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § sjätte stycket jordabalken. Då den liksom föregående paragraf innehåller bestämmelser om hur uppsägning får ske har den placerats under samma rubrik och före delgivningsreglerna.

Var uppsägningen ska göras

16 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § första stycket sista meningen jordabalken. Den har dock kompletterats med en inledande bestämmelse om att utgångspunkten är att hyresavtalet sägs upp hos motparten. Principen har gällt även tidigare, men kommer nu till klart uttryck.

*Delgivning av uppsägningar***17 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § tredje stycket jordabalken. Den innehåller en hänvisning till delgivningslagens regler som utgångspunkt och anvisar sedan vissa särskilda bestämmelser. I stället för den nuvarande hänvisningen till jordabalkens särskilda delgivningsregler i 8 kap. 8 § skrivs reglerna ut i nästa paragraf.

18 §

Paragrafen innehåller de speciella delgivningsregler som finns i 8 kap. 8 § jordabalken. De är tillämpliga även enligt nu gällande lagstiftning. För att undvika en hänvisning till en annan lag har emellertid bestämmelsen skrivits ut här.

19 §

Paragrafen motsvarar de två första meningarna i 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken.

20 §

Paragrafen innehåller den definition av begreppet hyresgästens vanliga adress som finns i 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken

21 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § femte stycket jordabalken.

3 kap. Lägenhetens skick samt hinder i hyresrätten

Bestämmelser om lägenhetens skick samt hinder i hyresrätten har placerats i ett eget kapitel. Bestämmelsernas ordningsföljd har justerats något i förhållande till gällande lagstiftning.

Den första paragrafen i kapitlet behandlar hyresvärdens ansvar för lägenhetens skick på tillträdesdagen. Den följs av bestämmelser

om skador på lägenheten och hinder i hyresrätten som inträffat före tillträdesdagen. Därefter kommer de paragrafer som behandlar lägenhetens skick under hyrestiden och hinder i hyresrätten som uppkommer under den tiden. I anslutning till bestämmelserna om lägenhetens skick finns regler om rätt till ersättning för skada. Vidare finns regler för det fall fastigheten utmäts eller hyresvärden försätts i konkurs. Sist i kapitlet behandlas åtgärdsföreläggande.

Lägenhetens skick på tillträdesdagen

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 9 § jordabalken i de delar som gäller för bostadslägenheter.

Lägenheten är inte färdigställd när tillträde ska ske

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 13 § jordabalken.

Om det är uppenbart att lägenheten på tillträdesdagen inte kommer att kunna användas för det avsedda ändamålet får uppsägning göras även före den avtalade tillträdesdagen. Detta gäller även enligt nuvarande lagstiftning. För att tydliggöra att *då* syftar på den avtalade tillträdesdagen och inte uppsägningstidpunkten har *kommer att kunna* lagts till i lagtexten.

Lägenheten utryms inte i rätt tid

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 14 § jordabalken.

Lägenheten förstörs eller skadas före tillträdesdagen

4 §

Paragrafens första stycke motsvarar 12 kap. 10 § första stycket jordabalken. Ordet *förfaller* har ersatts av det modernare uttrycket *upphör att gälla*, vilket inte innebär någon saklig ändring.

Paragrafens andra och tredje stycken innehåller det förslag till ändring av bestämmelsen om när lägenheten förstörs som vi lämnade i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47).

5 §

Paragrafens första stycke motsvarar 12 kap. 11 § första stycket jordabalken. Den femte punkten i uppräknningen har dock ändrats något. I 12 kap. 11 § första stycket 5 jordabalken anges att ett åtgärdsföreläggande får meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I förslaget har detta strukits, eftersom samma sak anges i de bestämmelser som omfattas av hänvisningen till paragrafer som innehåller närmare bestämmelser om åtgärdsföreläggande.

Andra stycket i paragrafen är nytt, och har tillkommit som en följd av det förslag till ändring av 12 kap. 10 § jordabalken (se 4 § ovan) som vi lämnade i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Liksom i föregående paragraf används här uttrycket *upphör att gälla*.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 11 § andra stycket jordabalken.

Användningsförbud meddelas före tillträdesdagen

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 10 § andra stycket jordabalken.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 12 § jordabalken.

*Lägenhetens skick under hyrestiden***9 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 15 § första och andra styckena jordabalken.

I paragrafens första stycke har det uttryckligen angetts vilket skick som lägenheten ska hållas i. Den första punkten i andra stycket har kompletterats så att avtalsfrihet också gäller när hyresavtalet avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet. Detta följer av ett lagförslag som ska träda i kraft den 1 maj 2009 (se prop. 2008/09:91). Därutöver har någon mindre språklig ändring gjorts till följd av att paragrafen bara gäller bostäder.

*Skicket i gemensamma utrymmen***10 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 15 § tredje stycket jordabalken. I paragrafen anges direkt vilket skick de gemensamma utrymmena ska ha. I nuvarande lagstiftning finns i stället en hänvisning till den paragraf som anger vilket skick lägenheten ska ha på tillträdesdagen.

Det kan noteras att paragrafen avser utrymmen som kan vara avsedda att användas gemensamt såväl av bostadshyresgäster som av lokalhyresgäster.

*Skada eller hinder i hyresrätten uppkommer under hyrestiden***11 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 16 § första stycket jordabalken.

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 § jordabalken.

*Ohyra i lägenbeten***13 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 17 § jordabalken.

I tredje stycket har dock meningen ”Detta gäller även om hyresvärden är utan ansvar för ohyran” lagts till. Tillägget innebär inte någon saklig ändring. Detta gäller även idag. I nuvarande lagstiftning är det dock inte direkt uttryckt i paragrafen.

*Avtal om inskränkning i rätten till hyresnedsättning***14 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken, inklusive de lagförslag som vi lämnade i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47).

*Åtgärdsföreläggande***15 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken.

16 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 16 § fjärde stycket jordabalken.

17 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 16 § femte stycket jordabalken.

18 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 16 § sjätte stycket jordabalken.

*Fastigheten utmäts eller hyresvärden försätts i konkurs***19 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 29 och 30 §§ jordabalken.

I 12 kap. jordabalken finns under rubriken *Utmätning och konkurs* tre paragrafer. De två första (12 kap. 29 och 30 §§) behandlar hyresgästens rätt när fastigheten utmäts och hyresvärdens rätt vid hyresvärdens konkurs. Den tredje (12 kap. 31 §) behandlar hyresgästens konkurs.

I vårt förslag har dessa bestämmelser placerats i olika kapitel. Uppdelningen har gjorts så att de bestämmelser som rör händelser på hyresvärdens sida har placerats i förevarande kapitel om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten. Bestämmelser som rör hyresgästens konkurs finns i stället i kapitlet om hyresgästens användning av lägenheten (7 kap.).

4 kap. Upprustningsföreläggande

Bestämmelserna om upprustningsföreläggande motsvarar 12 kap. 18 a–c §§ jordabalken. Ändringarna i förhållande till de motsvarande reglerna i jordabalken består huvudsakligen i att paragraferna kortats ned, blivit fler och kommer i en något annan ordning. Kapitlet har, då bestämmelserna endast gäller bostadslägenheter, inte någon motsvarighet i lokalhyreslagen.

*När upprustningsföreläggande får meddelas***1 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 a § första och femte styckena jordabalken.

*Innebörden av lägsta godtagbara standard***2 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 a § sjätte stycket jordabalken.

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 a § sjunde stycket jordabalken.

*Närmare om upprustningsföreläggande***4 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 a § tredje stycket jordabalken.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 a § andra stycket jordabalken.

*Undantag när huset står under tvångsförvaltning***6 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 b § jordabalken.

*När ett upprustningsföreläggande förfaller***7 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 c § jordabalken.

*Vem som kan vara motpart i ärenden om upprustningsföreläggande***8 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 a § fjärde stycket jordabalken. Den innehåller, liksom den nuvarande bestämmelsen, en hänvisning till bestämmelserna för åtgärdsförelägganden.

5 kap. Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

Reglerna om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten motsvarar 12 kap. 18 d–h §§ jordabalken. Bestämmelserna har delats upp på fler och kortare paragrafer. I några fall har bestämmelser bytt plats. I övrigt är ändringarna mycket få.

Kapitlet har inte någon motsvarighet i lokalhyreslagen, eftersom bestämmelserna gäller endast för bostadslägenheter.

Innebörden av hyresgästinflytandet

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 d § första och, förutom sista meningen, andra styckena jordabalken.

Vissa undantag

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 g § jordabalken. Paragrafen har i enlighet med ett lagförslag i prop. 2008/09:91, som ska träda i kraft den 1 maj 2009, kompletterats med ett undantag för lägenheter inom en ägarlägenhetsfastighet.

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 d § andra stycket sista meningen jordabalken.

Annan som jämställs med fastighetsägare eller hyresgäst

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 d § tredje stycket jordabalken.

*Närmare bestämmelser om godkännande eller tillstånd***5 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 e § jordabalken. Paragrafens sista stycke har dock fått en lite annan utformning, I stället för att hänvisa till vad som gäller för åtgärdsföreläggande har det direkt i lagtexten angetts vad som gäller om fastigheten överläts sedan ansökan om tillstånd har gjorts.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 f § jordabalken.

*Förbud för hyresvärdar att utföra vissa åtgärder***7 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 h § första–tredje styckena jordabalken.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 h § fjärde stycket jordabalken. Den innehåller, liksom den nuvarande bestämmelsen, en hänvisning till bestämmelserna för åtgärdsförelägganden.

6 kap. Hyran

Kapitlet innehåller bestämmelser om hur hyran ska vara bestämd i hyresavtalet, betalning av hyran och om deposition av hyra i händelse av tvist mellan hyresgästen och hyresvärdar. Bestämmelserna i kapitlet motsvarar 12 kap. 19–22 §§ jordabalken.

*Hur hyran ska vara bestämd***1 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 19 § första stycket jordabalken.

I enlighet med ett lagförslag i prop. 2008/09:91, som ska träda i kraft den 1 maj 2009, har den andra punkten kompletterats. Möjligheten för parterna att avtala individuellt om särskild ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp ska således gälla även när lägenheten finns inom en ägarlägenhetsfastighet.

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 19 § andra stycket jordabalken.

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 19 § fjärde och femte styckena jordabalken.

*Betalning av hyran***4 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 20 § första stycket jordabalken.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 20 § andra stycket jordabalken. Terminologin har anpassats till nuvarande förhållanden genom att ordet postgiro har utgått. I paragrafen talas nu i stället om brevgiro, vilket omfattar både bankgiro och PlusGiro.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 20 § tredje stycket jordabalken. Tidigare har betalningar kunnat göras på postkontor. Efter att den möjligheten

upphörde har motsvarande service tillhandahållits av Svensk Kassaservice, vars verksamhet i sin tur upphörde vid årsskiftet 2008/2009. De av Svensk Kassaservices tjänster som tillhandahållits via lantbrevbäringen har också upphört.

Betalningar kan fortfarande göras på bankkontor. Betalningar kan också göras hos vissa andra företag, exempelvis livsmedelsbutiker. På några orter tillhandahålls också betalningsförmedlingstjänster inom lantbrevbäringen på särskilt uppdrag av staten. Terminologin har därför anpassats till nuvarande förhållanden genom att orden *post- eller bankkontor* har ersatts med lokutionen *någon som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster*.

Det är inte reglerat i lag vilka företag som får tillhandahålla betalningsförmedlingstjänster. Utgångspunkten när Svensk Kassaservices verksamhet upphörde var att behovet av betaltjänster i allmänhet tillgodoses av marknaden, och att statens ansvar bara skulle avse de orter där detta inte sker. (Se prop. 2006/07:55.)

På grund av det sagda går det inte att i lagtexten definiera vilka företag det handlar om eller knyta en definition av dem som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster till någon särskild reglering. I de flesta fall är det banker som utför betalningsförmedlingen. I annat fall ska det vara fråga om etablerade företag som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster på ett sätt som är jämförbart med en bank eller med den verksamhet som Svensk Kassaservice hade. Beloppet kan naturligtvis inte anses ha kommit hyresvärden till handa genom att hyresgästen gett pengarna till exempelvis en bekant.

Paragrafens första stycke avser betalning av räkningar ”över disk”, alltså när hyresgästen mot kontant betalning uppdrar åt en bank eller ett annat företag som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster att överföra pengarna till hyresvärden.

Paragrafens andra stycke avser betalningar via brevgiro eller överföringar som görs via Internet.

Deposition av hyra

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 21 § första stycket jordabalken.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 21 § tredje stycket jordabalken.

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 21 § andra stycket jordabalken. Kravet på ingivande av uppgifterna i två exemplar har strukits. Uppgifterna behöver således lämnas endast i ett exemplar. Skälen för ändringen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 3.2.7.

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 22 § första och tredje styckena jordabalken.

Enligt gällande rätt ska länsstyrelsen underrätta hyresvärden om depositionen genom rekommenderat brev. Detta gäller även när hyresgästen fortsätter att deponera hyra i samma ärende. Enligt vårt förslag ska det dock vara tillräckligt att hyresvärden underrättas genom rekommenderat brev första gången en deposition sker. Om hyresgästen deponerar hyra kontinuerligt och på samma grund ska däremot hyresvärden kunna underrättas på annat lämpligt sätt, förutsatt att han eller hon har gått med på detta. Närmare överväganden i denna fråga finns i avsnitt 3.2.7.

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 22 § andra stycket jordabalken.

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 21 § fjärde stycket jordabalken.

7 kap. Hyresgästens användning av lägenheten

Kapitlet innehåller bestämmelserna om hyresgästens användning och vård av lägenheten, liksom bestämmelser om hyresgästens skyldighet att informera om skada i vissa situationer.

Särskilt kan nämnas att bestämmelsen om inrymmande av utomstående personer (s.k. partiell sublokation) finns i kapitlet (2 §). Vidare regleras hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten. Här finns också regler för situationerna att hyresgästen överger lägenheten eller lämnar kvar egendom. Slutligen finns det i kapitlet bestämmelser om följderna av att hyresgästen försätts i konkurs.

Kapitlet motsvarar 12 kap. 23–27, 31 och 41 §§ jordabalken.

För vilka ändamål får lägenheten användas?

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 23 § första stycket jordabalken.

Inrymmande av utomstående personer

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 41 § jordabalken. Bestämmelsen finns i nuvarande lagstiftning under rubriken *Upplåtelse av lägenheten i andra hand*. Då den inte reglerar andrahandsupplåtelse utan endast inrymmande av utomstående har den nu i stället placerats bland reglerna om hyresgästens användning av lägenheten.

Hyresgästens vård av lägenheten

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 24 § första och – i den del hänvisning görs till första stycket – tredje styckena jordabalken.

Hyresgästens rätt att måla och tapetsera

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 24 a § jordabalken.

I enlighet med ett lagförslag i prop. 2008/09:91, som ska träda i kraft den 1 maj 2009, har undantagen i andra stycket kompletterats. Första stycket ska således inte heller gälla när hyresavtalet avser en

lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt.

Hyresgästens skyldighet att informera om skada eller brist i lägenheten

5 §

Paragrafen motsvarar de första och andra meningarna i 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken. Genom uppdelningen av den paragrafen behandlas nu hyresgästens informationsskyldighet vid skada eller brist som ofördröjligen måste avhjälpas och vid andra skador i olika paragrafer. Den aktuella paragrafen gäller alltså enbart skador eller brister som ofördröjligen måste avhjälpas.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 24 § andra stycket tredje meningen jordabalken, alltså de delar av den paragrafen som avser hyresgästens informationsskyldighet vid andra skador eller brister i lägenheten än sådana som ofördröjligen måste avhjälpas.

7 §

Paragrafen motsvarar den sista meningen i 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken.

8 §

På grund av att en uppdelning i olika paragrafer har gjorts av bestämmelserna om hyresgästens vårdplikt respektive bestämmelserna om skyldigheten att informera om skada eller brist har hänvisningen beträffande ohyra formulerats något annorlunda. I sak motsvarar den dock 12 kap. 24 § tredje stycket jordabalken.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken. Ordföljden har ändrats något. Härigenom framgår det tydligare att hyresgästens ansvar vid upplåtelse gäller oavsett om tillstånd till upplåtelsen finns eller inte. Vid överlåtelse slår bestämmelsen, vilket även det gäller idag, bara till när överlåtelsen sker utan samtycke eller tillstånd.

Avtal om mer omfattande ansvar när lägenheten delvis är bostad

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 24 § femte stycket jordabalken. Ordet helt har strukits eftersom den situationen inte är aktuell för lägenheter som omfattas av bostadshyreslagen.

Störningar m.m.

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 25 § första och fjärde styckena jordabalken.

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 25 § andra och tredje styckena jordabalken.

Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § första och andra styckena jordabalken, med undantag för andra meningen i första stycket som placerats i en egen paragraf.

14 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § första stycket andra meningen jordabalken.

15 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § tredje stycket första meningen jordabalken.

16 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § tredje stycket andra meningen jordabalken.

17 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken.

I nuvarande lagstiftning görs en hänvisning till 12 kap. 17 § andra stycket jordabalken, vilket i förslaget motsvaras av 3 kap. 13 § andra och tredje styckena. Hänvisningen har ändrats i förslaget eftersom den nuvarande är felaktig. Hänvisningen omfattar nu det som motsvarar 12 kap. 17 § första stycket jordabalken. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 4.5.

18 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § femte stycket jordabalken.

Lägenheten överges eller egendom lämnas kvar

19 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 27 § första stycket jordabalken.

20 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 27 § andra stycket jordabalken.

*Hyresgästen försätts i konkurs***21 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 31 § första stycket jordabalken

22 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 31 § andra stycket jordabalken.

23 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 31 § fjärde stycket jordabalken.

8 kap. Övergång av hyresrätten och upplåtelse i andra hand

Kapitlet motsvarar 12 kap. 32–40 §§ jordabalken. Det innehåller bestämmelser om övergång av hyresrätten, bl.a. överlåtelse till närstående och byte, (1–12 §§) och om upplåtelse i andra hand (13–15 §§).

*Krav på samtycke vid övergång av hyresrätten***1 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 32 § jordabalken.

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 33 § första stycket jordabalken. Eftersom 12 kap. 33 § jordabalken delas upp i flera paragrafer har hänvisningen till 3 § blivit nödvändig.

Andra stycket har inte någon motsvarighet i nuvarande lagstiftning. Det har införts som en upplysning om var det finns bestäm-

melser om rätt för en make, sambo eller medhyresgäst att i vissa fall få överta hyresrätten.

Rätten för vissa anhöriga att träda i hyresgästens ställe

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 33 § andra stycket jordabalken.

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 33 § tredje stycket jordabalken.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 33 § fjärde stycket jordabalken.

Överlåtelse till närstående

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 34 § jordabalken.

Byte

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 35 § jordabalken förutom de delar av paragrafen som anger när tillstånd till byte ska lämnas. De bestämmelserna finns i 8 §.

I första stycket har den tredje punkten kompletterats med ett lagförslag i prop. 2008/09:91, som ska träda i kraft den 1 maj 2009, och som innebär att bytesrätt inte heller ska föreligga när lägenheten är belägen inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt.

8 §

Paragrafens första och andra stycken motsvarar de delar av 12 kap. 35 § jordabalken som anger när tillstånd till byte ska lämnas.

I tredje stycket finns den nya bevisregel som vi föreslog i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47).

Överlåtelse till någon som ska överta en verksamhet

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 36 § jordabalken. I nuvarande lagstiftning anges att bestämmelsen gäller om en lägenhet hyrts för att *helt eller till väsentlig del* användas till handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet. Bestämmelsen har naturligtvis störst praktisk tillämpning när det gäller lokaler, och en motsvarande paragraf finns i 6 kap. 3 § i lokalhyreslagen.

En lägenhet kan dock vara en bostadslägenhet trots att den upplåtits för att till en väsentlig del användas för något av de angivna ändamålen. Det förutsätter dock att lägenheten till en inte oväsentlig del används som bostad (se t.ex. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar. 8 uppl. 2006 s. 279). Detta framgår av nuvarande 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken (12 kap. 2 § jordabalken i förslaget). Bestämmelsen kan således få betydelse även för bostadslägenheter.

Överlåtelse som görs av en kommun

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 37 § jordabalken.

Ansvaret för hyresgästens skyldigheter vid överlåtelse

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 38 § första stycket jordabalken.

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 38 § andra stycket jordabalken.

Upplåtelse i andra hand

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 39 § första stycket jordabalken. Paragrafen har tidigare gällt upplåtelse av lägenheten i *dess helhet*. Paragrafens tillämpningsområde har dock förändrats något genom en lagändring den 1 januari 2009. Bestämmelserna om upplåtelse i andra hand gäller nu när lägenheten upplåtits *till annan för självständigt brukande*. (Se prop. 2008/09:27.)

14 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 39 § andra stycket jordabalken.

15 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 40 § jordabalken. Inledningen har dock kompletterats så att det uttryckligen framgår att paragrafen är tillämplig beträffande andra hyresgäster än kommuner. Genom en lagändring den 1 januari 2009 har fler exempel på vad som kan utgöra beaktansvärda skäl för tillstånd förts in i lagtexten. De exempel som har tillkommit är studier på annan ort och längre utlandsvistelse.

Kriterierna för att en kommun ska få upplåta i andra hand anges i 14 §.

9 kap. Förverkande

Kapitlet motsvarar 12 kap. 42–44 §§ jordabalken. Det innehåller bestämmelser som rör förverkande av hyresrätten.

Först anges när hyresrätten är förverkad och följderna av detta. Därefter följer särskilda bestämmelser vid förverkande på grund av försenad hyresbetalning och vid störningar i boendet. Slutligen finns det bestämmelser om betydelsen av att hyresgästen vidtar rättelse, om tidsfrister och om hyresvärdens rätt till skadestånd.

*När hyresrätten är förverkad***1 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 42 § första stycket jordabalken i de delar som gäller för bostadslägenheter.

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 42 § femte stycket jordabalken.

*Förtida uppsägning vid förverkande***3 §**

Paragrafen har inte någon omedelbar motsvarighet i nuvarande lagstiftning. Att hyresvärden har en rätt att säga upp hyresavtalet när hyresrätten är förverkad gäller även idag, men detta kommer till uttryck endast som ett led i bestämmelserna i 12 kap. 42 § första stycket jordabalken. I förslaget har rätten till förtida uppsägning vid förverkande brutits ut till en egen paragraf och placerats efter bestämmelserna om när hyresrätten är förverkad. Paragrafen har också fått en egen underrubrik.

*Särskilda bestämmelser vid försenad hyresbetalning***4 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § första stycket jordabalken i de delar som gäller för bostadslägenheter.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § andra stycket jordabalken.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § tredje stycket jordabalken.

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § fjärde stycket jordabalken.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § femte stycket jordabalken.

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § sjätte stycket jordabalken.

*Särskilda bestämmelser vid störningar i boendet***10 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 42 § tredje stycket jordabalken.

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 42 § fjärde stycket jordabalken.

Enligt vår bedömning (se allmänmotiveringen avsnitt 3.2.8) utgör termen *kopia* inte något hinder för hyresvärderna att skicka en elektronisk version av uppsägningshandlingen, exempelvis som ett bifogat dokument i ett e-postmeddelande eller i form av en känedomskopia av en uppsägning som görs per e-post.

*Betydelsen av att hyresgästen vidtar rättelse***12 §**

Paragrafen motsvarar de två första meningarna i 12 kap. 43 § första stycket jordabalken.

Vissa tidsfrister vid uppsägning på grund av förverkande

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 43 § första stycket sista meningen jordabalken.

14 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 43 § andra stycket jordabalken.

Hysesvärdens rätt till skadestånd

15 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 42 § sjätte stycket jordabalken.

10 kap. Förlängning av hyresavtal

Kapitlet motsvarar 12 kap. 45–52 §§ jordabalken och behandlar hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet, vanligen kallat hyresgästens besittningsskydd.

Termen *besittningsskydd* har förts in i kapitlet. Termen förekommer inte i nuvarande lagstiftning. Men den används regelmässigt, både i rättspraxis och doktrin samt på exempelvis hyresnämndernas hemsida. Den som har velat återfinna reglerna som rör besittningsskydd har alltså varit tvungen att känna till den formella terminologin, dvs. att det är fråga om hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet vid uppsägning. För att göra det lättare att finna de reglerna har termen *besittningsskydd* förts in i författningstexten vid sidan av uttrycket *rätt till förlängning*. Därigenom blir ordet besittningsskydd också sökbart i elektroniska utgåvor av lagtexten.

Samtidigt är det så att reglerna i kapitlet tar sikte på hyresavtalet, inte på hyresgästen. Det är hyresavtalet som förlängs enligt bestämmelserna i kapitlet. Begreppet besittningsskydd beskriver i stället den skyddande effekten för hyresgästen som förlängningsrätten innebär. Besittningsskydd är således inte synonymt med förlängning av hyresavtalet. Därför skulle det inte vara möjligt att konsekvent föra in ordet besittningsskydd eller att helt ersätta uttrycket rätt till förlängning utan att ändra bestämmelsernas

grundläggande konstruktion. Att så i grunden förändra konstruktionen inom ramen för den redaktionella översyn vi har haft i uppdrag att göra skulle föra för långt. Saken har i stället lösts så att vi har satt *s.k.* framför termen besittningsskydd. Därigenom markeras att det inte är fråga om en legaldefinition.

Det bör också nämnas att hyresgästen, förutom rätt till förlängning av hyresavtalet, också har en möjlighet att få uppskov med avflyttningen. Detta kan också sägas vara ett utflöde av besittningsskyddet. Termen besittningsskydd kan alltså ha en något vidare innebörd än rätt till förlängning av hyresavtalet. I regel är det dock förlängningsrätt som avses med besittningsskydd.

Kapitlet är strukturerat så att de första paragraferna reglerar när besittningsskydd föreligger. Det inleds med en huvudregel om rätt till förlängning av hyresavtalet vid uppsägning. Den följs av undantagsbestämmelser om när rätt till förlängning saknas och bestämmelser om avtal som innebär att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd. Därefter följer bestämmelser som gäller när rätt till förlängning i och för sig förelegat och som reglerar under vilka förutsättningar denna kan upphöra, ofta kallat *när besittningsskyddet bryts*. Vidare finns bestämmelser om rätt till förlängning beträffande en del av lägenheten och om återflyttning efter ombyggnad. Det finns också bestämmelser om förlängning av hyresrätten för en medhyresgäst och för vissa närstående som bott i lägenheten utan att vara hyresgäster. Slutligen innehåller kapitlet bestämmelser som gäller vid förlängningstvister, bl.a. bestämmelser om uppskov med avflyttningen.

Rätten till förlängning

1 §

Paragrafen har inte någon omedelbar motsvarighet i nuvarande lagtext, men innebär inte några sakliga nyheter. Genom bestämmelsen inleds kapitlet med att man uttrycker huvudregeln om rätt till förlängning (*s.k.* besittningsskydd). Att denna huvudregel gäller redan i dag framgår av 12 kap. 46 § första stycket jordabalken.

*När rätt till förlängning saknas***2 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 45 § jordabalken och anger ett antal fall där bestämmelserna i kapitlet om förlängningsrätt m.m. över huvud taget inte är tillämpliga.

I andra stycket finns ett undantag som ger vissa andrahandshyresgäster besittningsskydd som en förstahandshyresgäst. I förarbetena till bestämmelsen anges att det är en förutsättning att det är fråga om blockuthyrning (prop. 2001/02:41 s. 72). Det kan därför övervägas om termen blockuthyrning ska föras in i stycket.

Lagtexten har emellertid i 12 kap. 45 § andra stycket jordabalken fått en utformning som innebär att även andra typer av avtal kan omfattas av stycket. Det behöver enligt ordalydelsen inte vara fråga om ett avtal som avser flera lägenheter utan kan även vara flera separata avtal (jfr t.ex. Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar. 8 uppl. 2006 s. 356).

Det finns vidare i praxis exempel där parterna i ”blockuthyrningsliknande situationer” har haft olika uppfattning i frågan om det var fråga om blockuthyrning eller inte och där domstolen kommit fram till att det i förstahandsförhållandet var fråga om upplåtelse av en lokal. Sådana exempel finns bl.a. vid uthyrning för äldreboende (se t.ex. RBD 5:93, Svea hovrätts mål ÖH 6207-02 och ÖH 7869-03 samt Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar. 8 uppl. 2006 s. 12 f.). Utan att ta slutlig ställning i saken kan konstateras att den nuvarande ordalydelsen i förevarande stycke inte utesluter att andrahandshyresgästerna i ett sådant fall har besittningsskydd även under de första två åren. Däremot skulle de helt säkert sakna sådant skydd, om man ersatte den nuvarande lokutionen med ordet blockuthyrning. Det skulle således kunna innebära en saklig förändring. Därför har termen blockuthyrning inte förts in i stycket.

*Överenskommelse om avstående från besittningsskydd***3 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 45 a § första stycket jordabalken. Under kapitelrubriken har vi utvecklat varför termen besittnings-

skydd används. Här kan tilläggas att hyresnämnderna tillhandahåller blanketter som rubriceras på det sättet.

Punkten 2 har kompletterats med ett lagförslag i prop. 1008/09:91, som ska träda i kraft den 1 maj 2009. Det innebär att undantag enligt punkten 2 gäller i fråga om en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, om hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 45 a § andra stycket jordabalken.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 45 a § tredje stycket jordabalken.

När rätten till förlängning av hyresavtalet upphör

6 §

Paragrafens första stycke motsvarar 12 kap. 46 § första stycket jordabalken. Punkten 6 har kompletterats i enlighet med ett lagförslag i prop. 2008/09:91, som ska träda i kraft den 1 maj 2009. Ändringen innebär att den besittningsskyddsbrytande grunden i punkten gäller också när hyresavtalet avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet.

Andra stycket innehåller det förslag till ändring i paragrafen som vi lämnade i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47).

Förlängning av hyresavtalet för en del av lägenheten

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 46 § andra stycket jordabalken.

*Återflyttning efter ombyggnad***8 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 46 § tredje stycket jordabalken.

*Förlängning av hyresavtalet för en medhyresgäst***9 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 47 § första stycket jordabalken.

*Förlängning av hyresavtalet för make eller sambo som inte har del i hyresrätten***10 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken. I paragrafens första stycke har de olika leden i den nuvarande bestämmelsen ändrat ordning och de två leden skiljts åt genom att de står under olika punkter.

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 47 § tredje stycket jordabalken.

*Vissa tidsfrister vid tvister om förlängning av hyresavtal***12 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 49 § jordabalken.

*Rätt att bo kvar under pågående tvist***13 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 50 § jordabalken.

*Hyresvillkoren vid förlängning av hyresavtal***14 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 51 § första stycket jordabalken.

*Verkan av beslut om förlängning***15 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 51 § andra stycket jordabalken.

*Uppskov med avflyttningen***16 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 52 § jordabalken.

11 kap. Prövning av hyran och andra hyresvillkor

Kapitlet motsvarar 12 kap. 53–55 d §§ jordabalken.

Bestämmelserna i den nuvarande lagstiftningen har tillkommit vid olika tidpunkter. Nya paragrafer har skjutits in mellan de befintliga. Den inbördes ordningen mellan bestämmelserna i kapitlet har ändrats något i förslaget för att få en bättre struktur.

Efter de inledande bestämmelserna om kapitlets tillämpningsområde kommer bestämmelser om hur ett ändringsförfarande inleds och om negativ avtalsbindning i vissa fall. Därefter kommer bestämmelser om hyresnämndens prövning av hyran och andra hyresvillkor samt bestämmelser som rör själva beslutet. Det finns bestämmelser om beslutets betydelse för hyresavtalet och från vilken tidpunkt beslut om villkorsändring får gälla. Slutligen finns bestämmelser om vad som ska gälla när hyran höjs respektive sänks retroaktivt.

*Bestämmelsernas tillämpningsområde***1 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 53 § första stycket jordabalken. Paragrafen har dock fått en inledande mening som inte har någon motsvarighet i 12 kap. jordabalken. I denna klargörs vad bestämmelserna i kapitlet avser.

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 53 § andra stycket jordabalken.

*Hur förfarandet inleds***3 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 54 § första stycket jordabalken.

*Hyreshöjning för en lägenhet som inte omfattas av en gällande förhandlingsordning***4 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 54 a § första stycket jordabalken.

5 §

Paragrafens första stycke motsvarar första meningen i 12 kap. 54 a § tredje stycket jordabalken. Det innehåller förutsättningarna för negativ avtalsbindning.

Andra stycket motsvarar den sista meningen i 12 kap. 54 a § tredje stycket jordabalken.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 54 a § andra stycket jordabalken. För att göra bestämmelsen mer lättläst har de olika uppgifterna som meddelandets ska innehålla fått var sin punkt. I inledningen till

paragrafen anges nu bara att meddelandet ska innehålla de angivna uppgifterna. Att detta är en förutsättning för att negativ avtalsbindning ska kunna uppstå framgår redan av 5 §, och behöver därför inte anges även i den här paragrafen.

Hur hyran ska fastställas

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 § första–fjärde styckena jordabalken.

Formuleringen av 12 kap. 55 § tredje och fjärde styckena, som utgör paragrafens tredje stycke, har ändrats något. I nuvarande lagstiftning anges att en viss paragraf inte får *beaktas* vid en prövning enligt första stycket, samtidigt som det i följande stycke anges att bl.a. den paragrafen ska *iakttas* vid prövningen. Avsikten med den nu föreslagna lydelsen är att det tydligare ska framgå att det är två olika situationer som avses.

En hyresgäst kan nämligen påkalla prövning även av en hyra som har bestämts i enlighet med 11 § i förslaget (nuvarande 12 kap. 55 c § jordabalken). Innebörden av att den paragrafen ska iakttas vid prövningen är då att den första frågan är om hyran som är föremål för prövning verkligen har fastställts på ett sådant sätt att den har s.k. presumtionsverkan. I sådana fall ska den anses som skälig och någon ändring av den ska inte göras. I den situationen är det alltså inte aktuellt att göra någon jämförelseprövning.

En hyra som ska anses som skälig enligt 11 § får däremot aldrig användas som jämförelsematerial. Det innebär att sådana hyror inte får beaktas vid en direkt jämförelse eller som bakgrundsmaterial, när en hyra för en annan lägenhet ska fastställas enligt första stycket. De får heller inte vägas in inom ramen för den allmänna kännedomen om hyresläget på orten. Detta gäller även om den hyra som prövas avser en nybyggd lägenhet. (Se prop. 2005/06:80 s. 35–36 och 48.)

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken. I det stycket hänvisas till första, andra och fjärde styckena i paragrafen. Här görs hänvisningen till 7 §. Eftersom 7 § tredje stycket omfattar även det som motsvarar nuvarande 12 kap. 55 § tredje stycket jordabalken innebär det att hänvisningen är något vidare i förslaget. Det har emel-

lertid inte någon praktisk betydelse och innebär därför inte någon saklig skillnad i förhållande till nuvarande lagstiftning.

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 a § jordabalken.

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 b § jordabalken.

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 c § jordabalken.

Hur annat villkor än hyran ska fastställas

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken.

Överenskommelser om villkoren för fortsatt uthyrning

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 § sjunde stycket jordabalken.

I nuvarande lagstiftning är den begränsning av avtalsfriheten som anges i paragrafen utformad så att parternas avtal inte gäller i den mån det strider mot bestämmelserna i jordabalken. Av förarbetena framgår att det främst var de tvingande reglerna i 12 kap. jordabalken som avsågs (prop. 1970:20 del A s. 359 f.). Tvingande regler som är relevanta finns också i 7 kap. jordabalken.

Det kan ifrågasättas om det, utöver de angivna, finns några regler i jordabalken som är relevanta, och, om så inte är fallet, hänvisningen bör preciseras till att avse bestämmelser i nuvarande 7 och 12 kap. jordabalken.

Den aktuella paragrafen har emellertid motsvarigheter i 9 kap. 9 § fjärde stycket och 10 kap. 6 § fjärde stycket jordabalken. I de bestäm-

melsearna, som avser förlängning av arrendavtal, anges att överenskommelser om villkoren för det fortsatta arrendet ska gälla om inte annat följer av ”bestämmelserna i övrigt i denna balk”. Styckena fick sin lydelse efter förslag från Lagrådet, som även påpekade att den nu aktuella bestämmelsen borde omformuleras på motsvarande sätt (a. prop. s. 360).

Vikten av överensstämmelse mellan bestämmelserna har alltså tidigare betonats. Detta skäl har även nu fått väga över. Utformningen har således gjorts så att enhetligheten mellan de nämnda paragraferna behålls så långt som möjligt. Någon precisering av de relevanta bestämmelserna i jordabalken har således inte gjorts.

Ytterligare villkor som kan prövas

14 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 54 § andra stycket jordabalken.

Beslutets betydelse för hyresavtalet

15 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 54 § tredje stycket jordabalken.

Från vilken tidpunkt ett beslut om villkorsändring får gälla

16 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 d § första stycket jordabalken.

17 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 d § tredje stycket jordabalken. Bestämmelsen har flyttats fram något jämfört med i dag, eftersom den avser hyresavtal som gäller tills vidare.

18 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 d § andra stycket jordabalken.

19 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 d § fjärde stycket jordabalken.

I nuvarande lagstiftning hänvisas till första och andra styckena i paragrafen. Hänvisningen har ändrats till att avse 16 *eller* 18 §. Eftersom styckena respektive paragraferna avser olika avtalstyper kan de nämligen inte vara tillämpliga samtidigt.

Hyran höjs för förfluten tid

20 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 d § femte–sjunde styckena jordabalken.

Hyran sänks för förfluten tid

21 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 d § åttonde stycket jordabalken.

12 kap. Återbetalning av hyra som inte är skälig

Kapitlet motsvarar 12 kap. 55 e § jordabalken. Det innehåller bestämmelser om återbetalning av hyra som inte är skälig. Bestämmelserna är tillämpliga dels vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum, dels vid upplåtelse av annan lägenhet i andra hand.

Bestämmelsernas tillämpningsområde

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 e § första stycket jordabalken. I de lagändringar som skedde den 1 januari 2009 beträffande andrahandsupplåtelser har uttrycket *till annan för självständigt brukande* förts in

när det gäller upplåtelse i andra hand, se t. ex. 8 kap. 13 §. För att ha ett enhetligt uttryckssätt beträffande andrahandsupplåtelser har det uttrycket förts in även i den här paragrafen.

Återbetalningens omfattning

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 e § andra stycket jordabalken. Tidigare fick ett beslut om återbetalning inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan. Den angivna maximitiden har dock ändrats från två till ett år genom en lagändring den 1 januari 2009.

Fastställande av hyra för fortsatt uthyrning

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 e § tredje stycket jordabalken.

När ansökan ska göras

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 55 e § fjärde stycket jordabalken.

13 kap. Övriga bestämmelser

Kapitlet motsvarar 12 kap. 28 a, 61–67 och 70–73 §§ jordabalken. Den första delen av kapitlet innehåller ett antal bestämmelser av rätt skilda slag.

Kapitlet avslutas med bestämmelser som rör förfarandet i hyrestvister. I nuvarande lagstiftning finns den övervägande delen av dessa bestämmelser i slutet av 12 kap. jordabalken, under rubrikerna *Särskilda bestämmelser* respektive *Förfarandet i hyrestvister*.

Bland bestämmelserna om förfarandet i hyrestvister finns i nuvarande lagstiftning två paragrafer som innehåller allmänna bestämmelser om hyresnämnderna och deras uppgifter (12 kap. 68 och 69 §§ jordabalken). Dessa finns i vårt förslag fortfarande kvar i 12 kap. jordabalken. De bestämmelser om förfarandet i hyrestvister som gäller

en viss lägenhetstyp har placerats i respektive lag. De är dock inte så många att de motiverar ett eget kapitel.

I förslaget har också motsvarigheten till 12 kap. 28 a § jordabalken placerats i det här kapitlet. Paragrafen reglerar pantsättares eller borgensmans rätt att säga upp sitt åtagande, alltså en rätt för någon som varken är hyresvärd eller hyresgäst. Då de övriga kapitlen gäller förhållanden mellan hyresvärd och hyresgäst har vi bedömt det som lämpligare att placera bestämmelsen här.

Preskription

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 61 § jordabalken.

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 63 § jordabalken i de delar som avser bostadslägenheter. I rubriken och bestämmelsen används *meddelanden* som samlingsbegrepp. I en del av paragraferna som bestämmelsen hänvisar till används uttryck som *lämna en tillsägelse*, *underätta* och *informera* i stället för *meddela*. Även i nuvarande lagstiftning används olika termer i olika bestämmelser. Samtliga de använda uttrycken täcks dock av begreppet *meddelande*.

Föreläggande att lämna uppgifter om hyran

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 64 § jordabalken.

*Otillåtna villkor om ersättning för upplåtelse eller överlåtelse***4 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 65 § första och andra styckena jordabalken. När det gäller de ringa fallen har ordet *straff* ersatts av ordet *ansvar*.

I äldre lagstiftning fanns det en åtalsprövningsregel som innebar att gärningen inte fick åtalas av åklagare, om inte åtal ansågs påkallat ur allmän synpunkt. Åtalsregeln ersattes 1978 av bestämmelsen om att straff inte ska ådömas i ringa fall. Samma terminologi användes när frågan behandlades i förarbetena (prop. 1977/78:175 s. 80 och s. 179).

Det kan emellertid inte råda någon tvekan om att det som avses är att en gärning som bedöms vara ringa över huvud taget inte ska leda till en fällande dom. Terminologin har därför anpassats. Den föreslagna lydelsen överensstämmer med annan lagstiftning, exempelvis bestämmelserna om tjänstefel i 20 kap. 1 § brottsbalken.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 65 § tredje stycket jordabalken.

*Ersättning för bostadsförmedling***6 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 65 a § första–tredje styckena jordabalken.

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 65 a § fjärde stycket jordabalken.

*Skiljeavtal***8 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 66 § första meningen jordabalken.

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 66 § andra–fjärde meningarna jordabalken.

*Hysesvillkor i kollektivavtal***10 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 67 § jordabalken.

*Pant och borgen***11 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 28 a § jordabalken.

*Vite***12 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 62 § jordabalken.

*Hyrestvister som rör störningar i boendet***13 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 72 § jordabalken.

*Överklagande av hyresnämndens beslut***14 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 70 § jordabalken. När det gäller vilka beslut som får överklagas talas i nuvarande lagstiftning om *frågor som avses i vissa paragrafer*. Ett par av dessa behandlar redan nu samma beslut. Eftersom många paragrafer i 12 kap. jordabalken har delats upp på flera paragrafer i författningsförslaget har det blivit ännu fler fall där ett och samma beslut omnämns i flera paragrafer.

I den här paragrafen har därför skett en begränsning på så sätt att endast de paragrafer där det första gången anges att hyresnämnden får meddela ett beslut i en viss fråga anges.

Vi har föreslagit en överklaganderätt beträffande beslut om godkännande av avstående från besittningsskydd ska finnas i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Sådana beslut finns därför med bland de överklagbara beslutstyperna.

15 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 71 § jordabalken.

Rättegångskostnader i hovrätten

16 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 73 § jordabalken.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Punkten 1

Lagen beräknas kunna träda i kraft den 1 maj 2010.

Punkten 2

Efter en författningsändring 1985 är utgångspunkten att hyresavtal gäller tills vidare, om inte något annat har avtalats. Samtidigt med den ändringen föreskrevs vissa minimitider bl.a. för hyresvärdens uppsägning av bostadshyresavtal som gäller tills vidare.

Vid författningsändringen infördes en övergångsbestämmelse som syftade till att påskynda övergången till tillsvidareavtal när det gällde bostadslägenheter. Den innebar att hyresavtalet ska anses gälla tills vidare, om inte parterna har kommit överens om något annat vid den första tidpunkten efter lagens ikraftträdande till vilken avtalet kunnat sägas upp av båda parter.

Eftersom det lär finnas avtal som har ingåtts för bestämd tid före 1985 har övergångsbestämmelsen fortfarande betydelse för att konstatera att ett sådant avtal ska anses vara ett tillsvidareavtal. En

övergångsbestämmelse av motsvarande lydelse ska därför finnas till bostadshyreslagen.

Övergångsbestämmelsen kan innebära att andra regler om uppsägningstid ska gälla än de som anges i parternas avtal.

Punkten 3

Sedan tidigare har länsstyrelsen haft möjlighet att ge vissa kooperativa bostadsföretag tillstånd att tillämpa avtalsvillkor som strider mot tvingande hyresregler. Enligt övergångsbestämmelserna till en författningsändring 1985 gällde möjligheten till undantag för skyldigheten att med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer (12 kap. 15 § andra stycket första meningen jordabalken) och för hur hyran ska vara bestämd i hyresavtalet (12 kap. 19 § jordabalken). Enligt de övergångsbestämmelserna skulle också tillstånd som meddelats enligt äldre regler vara fortsatt giltiga.

I samband med nya bestämmelser 1997 som innebar ett utökat hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsåtgärder infördes också övergångsbestämmelser som medgav de aktuella bostadsföretagen undantag från de nya reglerna i 12 kap. 18 d–h §§ jordabalken.

För att behålla dessa undantagsmöjligheter intakta föreskrivs undantagsmöjlighet för motsvarande regler i bostadshyreslagen.

Punkten 4

Bestämmelserna som reglerar i vilken mån parterna kan avtala om avstående från besittningsskydd ändrades 1993 och 2006 (SFS 1993:400 och SFS 2005:947). Vid båda tillfällena infördes det övergångsbestämmelser av innebörden att äldre bestämmelser gäller när överenskommelsen har ingåtts före ikraftträdandet av författningsändringen. Den principen ska fortfarande gälla.

Den aktuella punkten innebär således att överenskommelsen ska ha verkan enligt äldre regler om det har ingåtts före ikraftträdandet. Den medför att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd kan vara ogiltig utan godkännande av hyresnämnden om ett sådant krav förelåg när överenskommelsen ingicks.

Punkten 5

Bestämmelserna i nuvarande 12 kap. 33 § jordabalken om rätten för vissa anhöriga att träda i hyresgästens ställe har ändrats 1988 och 2003 (SFS 1987:816 och SFS 2003:378). Ändringarna har varit följdändringar till ändringar av de lagar som gällt för äktenskap och samboskap.

Övergångsbestämmelserna innebar att en äldre lydelse av paragrafen skulle tillämpas när bodelning eller skifte skett före ikraftträdandet, eller ett samboförhållande upphört före ikraftträdandet.

Övergångsbestämmelserna innebar alltså att rätten att träda i hyresgästens ställe skulle gälla även om övergång av hyresrätten har skett med stöd av de äldre lagarna om äktenskap och samboskap.

Med hänsyn till den tid som har gått sedan de nämnda författningsändringarna bör hyresvärden i de flesta fall ha underrättats om att övergång av hyresrätten har skett. Det kan dock förekomma att ett sådant förhållande uppmärksammas först nu. För att inte rätten att träda i hyresgästens ställe ska förfalla i en sådan situation klargör övergångsbestämmelsen att 8 kap. 3 § gäller även när övergång av hyresrätten skett med stöd av någon av de äldre lagarna.

Punkten 6

Den 1 januari 2009 ändrades bestämmelserna om återbetalning av hyra som inte är skälig. Efter ändringen får ett beslut om återbetalning inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan. Tidigare var den tidsgränsen två år.

Enligt övergångsbestämmelserna till den författningsändringen ska äldre regler tillämpas när en ansökan kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet av ändringen. Eftersom sådana ärenden fortfarande kan finnas måste en övergångsbestämmelse finnas till motsvarande paragraf i bostadshyreslagen.

6.4 Förslaget till lokalhyreslag

De närmare bestämmelser i 12 kap. jordabalken som är tillämpliga för lokaler har placerats i *lokalhyreslagen*. Lagen är indelad i 9 kapitel. Strukturen följer i huvudsak den i nuvarande 12 kap. jordabalken. Skälen för att vi valt denna struktur anges i allmänmotiveringen, avsnitt 2.6.

1 kap. Inledande bestämmelser

Kapitlet innehåller – som framgår av rubriken – de inledande, mer allmänna bestämmelserna om hyra av lokal.

Lagens tillämpningsområde

1 §

Paragrafen är ny och har inte någon motsvarighet. Den ger lagen en koppling till 12 kap. jordabalken. En motsvarande bestämmelse finns i 1 kap. 1 § bostadshyreslagen.

Tvingande bestämmelser

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 1 § femte stycket jordabalken. Termen *hyresvillkor* har ersatt *förbehåll*. En bestämmelse med samma lydelse finns i 1 kap. 2 § bostadshyreslagen.

Hyresvärdens informationsskyldighet

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap 18 i § jordabalken. Se även kommentaren till 1 kap. 4 § bostadshyreslagen.

Hur rätten till gemensamma utrymmen får upphävas eller ändras

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 2 § tredje stycket jordabalken.

Det kan påpekas att *hyresgästerna* i paragrafen kan vara både bostadshyresgäster och lokalhyresgäster. Exempelvis kan bostadshyresgäster och lokalhyresgäster i samma hus ha ett gemensamt sovrum. Olika regler kan då gälla för ett och samma utrymme beroende på om hyresvärden vill upphäva eller ändra rätten till utrymmet för en bostadshyresgäst eller för en lokalhyresgäst.

2 kap. Hyresavtalet, hyrestid och uppsägning

Kapitlet innehåller de bestämmelser som nu finns i 12 kap. 2–8 §§ jordabalken. Kapitlet inleds med bestämmelser om hur hyresavtal ska ingås och om hyrestiden. Därefter följer bl.a. bestämmelserna om när hyresavtal upphör att gälla efter uppsägning och om hur uppsägning ska göras. I slutet av kapitlet finns bestämmelserna om delgivning av skriftliga uppsägningar.

Ingående av hyresavtal

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 2 § första och andra styckena jordabalken. Frågan om vilka formkrav som bör gälla för hyresavtal har övervägts i allmänmotiveringen, avsnitt 3.2.2. Vår slutsats är att de nuvarande kraven inte bör ändras.

Att det ska *antecknas* på ett skriftligt avtal om hyresrätten övergår till en ny hyresgäst utgör inte något hinder mot att anteckningen görs elektroniskt när hyresavtalet har upprättats i elektronisk form. Se även kommentaren till 2 kap. 1 § bostadshyreslagen.

Hyrestid

2 §

12 kap. 3 § jordabalken har delats upp på flera paragrafer. Denna paragraf motsvarar 12 kap. 3 § första stycket första meningen och andra stycket första meningen jordabalken. I stället för att hänvisa till om inte annat sägs i 12 kap. 3 § andra stycket jordabalken står det nu *om det inte ingås på bestämd tid*. I stället för *obestämd tid* används i denna och andra paragrafer i lokalhyreslagen uttrycket *tills vidare*. Ändringen innebär ingen ändring i sak, utan är endast en anpassning till gängse språkbruk.

Redan idag gäller att tillsvidareavtal är utgångspunkten, medan bestämd tid kräver att man avtalar om det. Den redaktionella ändring som har gjorts medför att denna princip kommer till klarare uttryck.

*Hur hyresavtal upphör att gälla***3 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 3 § första stycket andra meningen jordabalken.

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 3 § andra stycket andra och tredje meningarna jordabalken.

*Förlängning av hyresavtal på bestämd tid***5 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 3 § tredje och fjärde styckena jordabalken.

*När hyresavtal upphör att gälla efter uppsägning***6 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 4 § första stycket 2 jordabalken, alltså de delar av 4 § som är tillämpliga för tillsvidareavtal beträffande lokaler.

7 §

Paragrafen motsvarar de delar av 12 kap. 4 § andra stycket jordabalken som är tillämpliga för lokaler.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 6 § första stycket jordabalken.

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 6 § andra stycket jordabalken.

När hyresgästen ska tillträda eller lämna lokalen

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 7 § jordabalken.

Hur uppsägning ska göras

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § första stycket första meningen och sjunde stycket jordabalken. Paragrafen innehåller en saklig ändring. Möjligheten till muntliga uppsägningar, med eller utan skriftligt erkännande har tagits bort. Skälen för ändringen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 3.2.3.

Sista meningen i nuvarande 12 kap. 8 § första stycket jordabalken har brutits ut och återfinns under 13 §.

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § sjätte stycket jordabalken. Den innehåller, liksom föregående paragraf, bestämmelser om hur uppsägning får ske och har därför placerats före delgivningsreglerna.

Var uppsägning får göras

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § första stycket sista meningen jordabalken. Den har dock kompletterats med en inledande bestämmelse om att utgångspunkten är att hyresavtalet sägs upp hos motparten. Principen har gällt även tidigare, men kommer nu till klart uttryck.

Delgivning av uppsägningar

14 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § tredje stycket jordabalken. Den innehåller en hänvisning till delgivningslagens regler som utgångspunkt och anvisar sedan vissa särskilda bestämmelser. I stället för

den nuvarande hänvisningen till jordabalkens särskilda delgivningsregler i 8 kap. 8 § skrivs reglerna ut i nästa paragraf.

15 §

Paragrafen innehåller de speciella delgivningsregler som finns i 8 kap. 8 § jordabalken. De är tillämpliga även enligt nu gällande lagstiftning. För att undvika en hänvisning till en annan lag har emellertid bestämmelsen skrivits ut här.

16 §

Paragrafen motsvarar de första två meningarna i 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken.

17 §

Paragrafen innehåller den definition av begreppet hyresgästens vanliga adress som finns i 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken

18 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 8 § femte stycket jordabalken.

3 kap. Lokalens skick samt hinder i hyresrätten

Bestämmelser om lokalens skick samt hinder i hyresrätten har placerats i ett eget kapitel. Bestämmelsernas ordningsföljd har justerats något i förhållande till gällande lagstiftning.

Den första paragrafen i kapitlet behandlar hyresvärdens ansvar för lokalens skick på tillträdesdagen. Den följs av bestämmelser om skador på lokalen och hinder i hyresrätten som inträffat före tillträdesdagen. Därefter kommer de paragrafer som behandlar lokalens skick under hyrestiden och hinder i hyresrätten som uppkommer under den tiden. Sist i kapitlet finns bestämmelser om hyresgästens rätt att säga upp hyresavtalet och om rätten till skadestånd när fastigheten utmäts eller hyresvärdens försätts i konkurs.

Lokalens skick på tillträdesdagen

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 9 § jordabalken i de delar som avser lokaler. Den avtalsfrihet som gäller för lokaler framgår klarare när bestämmelserna inte, som för närvarande sker i 12 kap. 9 § jordabalken, blandas med regler för bostadslägenheter.

Lokalen är inte färdigställd när tillträde ska ske

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 13 § jordabalken.

Om det är uppenbart att lokalen på tillträdesdagen inte kommer att kunna användas för det avsedda ändamålet får uppsägning göras även före den avtalade tillträdesdagen. Detta gäller även enligt nuvarande lagstiftning. För att tydliggöra att *då* syftar på den avtalade tillträdesdagen och inte uppsägningstidpunkten har *kommer att kunna* lagts till i lagtexten.

Lokalen utryms inte i rätt tid

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 14 § jordabalken.

Lokalen förstörs eller skadas före tillträdesdagen

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 10 § första stycket jordabalken. Ordet *förfaller* har ersatts av det modernare uttrycket *upphör att gälla*, vilket inte innebär någon saklig ändring.

Paragrafens andra stycke innehåller det förslag till ändring som vi lämnade i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). För lokalernas del är ändringen endast redaktionell (jfr 3 kap. 4 § bostadshyreslagen).

5 §

Paragrafens första stycke motsvarar 12 kap. 11 § första stycket jordabalken.

Andra stycket i paragrafen är nytt, och har tillkommit som en följd av det förslag till ändring av 12 kap. 10 § jordabalken (se 4 § ovan) som vi lämnade i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Liksom i föregående paragraf används här uttrycket *upphör att gälla*.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 11 § andra stycket jordabalken.

Användningsförbud meddelas före tillträdesdagen

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 10 § andra stycket jordabalken.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 12 § jordabalken.

Lokalens skick under hyrestiden

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 15 § första stycket jordabalken.

Skicket i gemensamma utrymmen

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 15 § tredje stycket jordabalken. I paragrafen anges direkt vilket skick de gemensamma utrymmena ska ha. I nuvarande lagstiftning finns i stället en hänvisning till den paragraf som anger vilket skick lägenheten ska ha på tillträdesdagen.

Det kan noteras att paragrafen avser utrymmen som kan vara avsedda att användas gemensamt såväl av bostadshyresgäster som av lokalhyresgäster.

Skada eller hinder i hyresrätten uppkommer under hyrestiden

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 16 § första stycket jordabalken. Ändringarna begränsar sig i övrigt till termen lokal och paragrafhänvisningarna.

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 18 § jordabalken.

Obyra i lokalen

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 17 § första stycket jordabalken.

Avtal om inskränkning i rätten till hyresnedsättning

14 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 16 § tredje stycket jordabalken, inklusive de ändringsförslag som vi lämnade i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47).

Fastigheten utmäts eller hyresvärden försätts i konkurs

15 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 29 och 30 §§ jordabalken.

I 12 kap. jordabalken finns under rubriken *Utmätning och konkurs* tre paragrafer. De två första (12 kap. 29 och 30 §§) behandlar hyresgästens rätt när fastigheten utmäts och hyresgästens rätt vid hyresvär-

dens konkurs. Den tredje (12 kap. 31 §) behandlar hyresgästens konkurs.

I vårt förslag har dessa bestämmelser placerats i olika kapitel. Uppdelningen har gjorts så att de bestämmelser som rör och händelser på hyresvärdens sida har placerats i förevarande kapitel om lokalens skick och hinder i hyresrätten. Bestämmelser som rör hyresgästens konkurs finns i stället i kapitlet om hyresgästen och användningen av lokalen (5 kap.).

4 kap. Hyran

Kapitlet innehåller bestämmelser om hur hyran ska vara bestämd, om betalning av hyran och om deposition av hyra i händelse av tvist mellan hyresgästen och hyresvärden. Bestämmelserna i kapitlet motsvarar 12 kap. 19–22 §§ jordabalken.

Hur hyran ska vara bestämd

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 19 § tredje stycket första meningen jordabalken.

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 19 § tredje stycket andra och tredje meningarna jordabalken.

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 19 § fjärde stycket jordabalken.

Betalning av hyran

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 20 § första stycket jordabalken i de delar som avser lokaler.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 20 § andra stycket jordabalken. Terminologin har anpassats till nuvarande förhållanden genom att ordet postgiro har utgått. I paragrafen talas nu i stället om brevgiro, vilket omfattar både bankgiro och PlusGiro.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 20 § tredje stycket jordabalken. Tidigare har betalningar kunnat göras på postkontor. Efter att den möjligheten upphörde har motsvarande service tillhandahållits av Svensk Kassaservice, vars verksamhet i sin tur upphörde vid årsskiftet 2008/2009. De av Svensk Kassaservices tjänster som tillhandahållits via lantbrevbäringen har också upphört.

Betalningar kan fortfarande göras på bankkontor. Betalningar kan också göras hos vissa andra företag, exempelvis livsmedelsbutiker. På några orter tillhandahålls också betalningsförmedlingstjänster inom lantbrevbäringen på särskilt uppdrag av staten. Terminologin har därför anpassats till nuvarande förhållanden genom att orden *post- eller bankkontor* har ersatts med lokutionen *någon som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster*.

Det är inte reglerat i lag vilka företag som får tillhandahålla betalningsförmedlingstjänster. Utgångspunkten när Svensk Kassaservices verksamhet upphörde var att behovet av betaltjänster i allmänhet tillgodoses av marknaden, och att statens ansvar bara skulle avse de orter där detta inte sker. (Se prop. 2006/07:55.)

På grund av det sagda går det inte att i lagtexten definiera vilka företag det handlar om eller knyta en definition av dem som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster till någon särskild reglering. I de flesta fall är det banker som utför betalningsförmedlingen. I annat fall ska det vara fråga om etablerade företag som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster på ett sätt som är jämförbart med en bank eller med den verksamhet som Svensk Kassaservice hade. Beloppet kan naturligtvis inte anses ha kommit hyresvärden till handa genom att hyresgästen gett pengarna till exempelvis en bekant.

Paragrafens första stycke avser betalning av räkningar ”över disk”, alltså när hyresgästen mot kontant betalning uppdrar åt en

bank eller ett annat företag som tillhandahåller betalningsförmedlingstjänster att överföra pengarna till hyresvärden.

Paragrafens andra stycke avser betalningar via brevgiro eller överföringar som görs via Internet.

Deposition av hyra

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 21 § första stycket jordabalken.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 21 § tredje stycket jordabalken.

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 21 § andra stycket jordabalken. Kravet på ingivande av uppgifterna i två exemplar har strukits. Uppgifterna behöver således lämnas endast i ett exemplar. Skälen för ändringen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 3.2.7.

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 22 § första och tredje styckena jordabalken.

Enligt gällande rätt ska länsstyrelsen underrätta hyresvärden om depositionen genom rekommenderat brev. Detta gäller även när hyresgästen fortsätter att deponera hyra i samma ärende. Enligt vårt förslag ska det dock vara tillräckligt att hyresvärden underrättas genom rekommenderat brev första gången en deposition sker. Om hyresgästen deponerar hyra kontinuerligt och på samma grund ska däremot hyresvärden kunna underrättas på annat lämpligt sätt, förutsatt att han eller hon har gått med på detta. Närmare överväganden i denna fråga finns i avsnitt 3.2.7.

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 22 § andra stycket jordabalken.

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 21 § fjärde stycket jordabalken.

5 kap. Hyresgästens användning av lokalen

Kapitlet innehåller bestämmelserna om hyresgästens användning och vård av lokalen, liksom bestämmelser om hyresgästens skyldighet att informera om skada i vissa situationer.

Särskilt kan nämnas att bestämmelsen om inrymmande av utomstående personer (s.k. partiell sublokation) finns i kapitlet (2 §). Vidare regleras hyresvärdens rätt att få tillträde till lokalen. Här finns också regler för situationerna att hyresgästen överger lokalen eller lämnar kvar egendom.

Slutligen finns det i kapitlet bestämmelser om säkerhet för hyresavtalet och om följderna av att hyresgästen försätts i konkurs.

Kapitlet innehåller alltså bestämmelser även om förhållanden på hyresgästens sida, och inte bara om hans eller hennes användning av lägenheten. Kapitlet motsvarar 12 kap. 23–28, 31 och 41 §§ jordabalken.

För vilka ändamål får lokalen användas?

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 23 § andra stycket jordabalken.

Inrymmande av utomstående personer

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 41 § jordabalken. Bestämmelsen finns i nuvarande lagstiftning under rubriken *upplåtelse av lägenheten i andra hand*. Då den inte reglerar andrahandsupplåtelse utan endast

inrymmande av utomstående har den nu i stället placerats bland reglerna om hyresgästens användning av lokalen.

Hyresgästens vård av lokalen

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 24 § första och – i den del hänvisning görs till första stycket – tredje styckena jordabalken. I gällande lagstiftning anges att hyresgästen också svarar för skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av medlemmarna i hans eller hennes hushåll. Den nuvarande första punkten i uppräkningsen har emellertid strukits i den här bestämmelsen. Skälet för detta är att begreppet *hushåll* inte kan anses ha någon betydelse för lokaler. Frågan har närmare behandlats i avsnitt 4.3 i allmänmotiveringen.

Hyresgästens skyldighet att informera om skada eller brist i lokalen

4 §

Paragrafen motsvarar de första och andra meningarna av 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken. Genom uppdelningen av den paragrafen behandlas nu hyresgästens informationsskyldighet vid skada eller brist som ofördröjligen måste avhjälpas och vid andra skador i olika paragrafer. Den aktuella paragrafen gäller alltså enbart skador eller brister som ofördröjligen måste avhjälpas.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 24 § andra stycket tredje meningen jordabalken, alltså de delar av den paragrafen som avser hyresgästens informationsskyldighet vid andra skador eller brister i lägenheten än sådana som ofördröjligen måste avhjälpas.

6 §

Paragrafen motsvarar den sista meningen i 12 kap. 24 § andra stycket jordabalken.

7 §

På grund av att en uppdelning i olika paragrafer har gjorts av bestämmelserna om hyresgästens vårdplikt respektive bestämmelserna om skyldigheten att informera om skada eller brist har hänvisningen beträffande ohyra formulerats något annorlunda. I sak motsvarar den dock 12 kap. 24 § tredje stycket jordabalken.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 24 § fjärde stycket jordabalken. Ordföljden har ändrats något. Härigenom framgår det tydligare att hyresgästens ansvar vid upplåtelse gäller oavsett om tillstånd till upplåtelsen finns eller inte. Vid överlåtelse slår bestämmelsen, vilket även det gäller också idag, bara till när överlåtelsen sker utan samtycke eller tillstånd.

Avtal om mer omfattande ansvar för lokalen

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 24 § femte stycket jordabalken. Den har anpassats efter det faktum att förevarande lag avser endast lokaler.

Störningar m.m.

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 25 § första och fjärde styckena jordabalken.

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 25 § andra och tredje styckena jordabalken. Bestämmelsen i andra stycket om underrättelse till socialnämnden finns dock inte med. Det beror på att den tar sikte enbart på bostadshyresgäster.

*Hyresvärdens rätt att få tillträde till lokalen***12 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § första och andra styckena jordabalken, med undantag för andra meningen i första stycket som placerats i en egen paragraf.

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § första stycket andra meningen jordabalken.

14 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § tredje stycket första meningen jordabalken.

15 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § tredje stycket andra meningen jordabalken.

16 §

Paragrafens första stycke motsvarar 12 kap. 26 § fjärde stycket jordabalken.

I nuvarande lagstiftning görs en hänvisning till 12 kap. 17 § andra stycket jordabalken. Hänvisningen har ändrats i förslaget eftersom den nuvarande är felaktig. Hänvisning görs här i stället till den paragraf som motsvarar nuvarande 12 kap. 17 § första stycket jordabalken. Frågan har utvecklats i allmänmotiveringen, avsnitt 4.5.

Tidigare nämnda 12 kap. 17 § andra stycket jordabalken har inte någon motsvarighet i lokalyreslagen. Det beror på att det stycket inte är tillämpligt beträffande lokaler, se avsnitt 4.5.

17 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 26 § femte stycket jordabalken.

Lokalen överges eller egendom lämnas kvar

18 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 27 § första stycket jordabalken.

19 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 27 § andra stycket jordabalken. Dock har den del av regleringen utelämnats som avser egendom som kan antas tillhöra *någon i hyresgästens husbäll*. Denna personkrets saknar aktualitet beträffande lokaler. Däremot återfinns detta led i regleringen för bostadslägenheter, se 7 kap. 20 § andra stycket i förslaget till bostadshyreslag.

Säkerhet för hyresavtalet

20 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 28 § jordabalken.

Hyresgästen försätts i konkurs

21 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 31 § första stycket första meningen jordabalken.

22 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 31 § andra stycket jordabalken.

23 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 31 § tredje stycket jordabalken.

24 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken.

25 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 31 § fjärde stycket jordabalken.

6 kap. Övergång av hyresrätten och upplåtelse i andra hand

Kapitlet motsvarar 12 kap. 32–40 §§ jordabalken. Det innehåller bestämmelser om övergång av hyresrätten (1–5 §§) och om upplåtelse i andra hand (6 och 7 §§).

*Kravet på samtycke vid övergång av hyresrätten***1 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 32 § jordabalken.

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 33 § första stycket jordabalken.

*Överlåtelse till någon som ska överta en verksamhet***3 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 36 § jordabalken.

*Ansvar för hyresgästens skyldigheter vid överlåtelse***4 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 38 § första stycket jordabalken.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 38 § andra stycket första meningen jordabalken.

*Upplåtelse i andra hand***6 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 39 § första stycket jordabalken. Paragrafen har tidigare gällt upplåtelse av lägenheten i *dess helhet*. Paragrafens tillämpningsområde har dock förändrats något genom en lagändring den 1 januari 2009. Bestämmelserna om upplåtelse i andra hand gäller nu när lägenheten upplåtits *till annan för självständigt brukande*. (Se prop. 2008/09:27.)

7 §

Paragrafen anger när tillstånd till andrahandsupplåtelse ska ges och hur tillståndet ska vara utformat. Den exemplifierande uppräkningsområden av förhållanden som kan innebära beaktansvärda skäl för tillstånd till upplåtelse i andra hand har tagits bort eftersom flera av exemplen saknar eller har mycket liten relevans för lokaler. Frågan har behandlats i allmänmotiveringen, avsnitt 4.4.

Lagtexten har i förslaget fått en utformning som bättre stämmer överens med vad som i praktiken gäller för lokaler. Avsikten är inte att i sak ändra kriterierna för när tillstånd ska ges till andrahandsupplåtelse av en lokal.

Att exemplen på vad som kan utgöra beaktansvärda skäl har tagits bort ur lagtexten innebär självklart inget hinder mot att åberopa något av dem vid en begäran om tillstånd. Även om de generellt sett inte speglar förhållanden som är relevanta för lokaler kan en sådan situation naturligtvis inträffa, t.ex. när upplåtelsen avser en parkeringsplats i ett garage.

7 kap. Förverkande

Kapitlet innehåller bestämmelser som rör förverkande av hyresrätten. Först anges när hyresrätten är förverkad och följderna av detta. Därefter följer särskilda bestämmelser vid förverkande på grund av försenad hyresbetalning och vid störningar i boendet. Slutligen finns det bestämmelser om betydelsen av att hyresgästen vidtar rättelse, om tidsfrister och om hyresvärdens rätt till skadestånd.

Kapitlet motsvarar 12 kap. 42–44 §§ jordabalken.

När hyresrätten är förverkad

1 §

Paragrafen innehåller de grunder förverkande av hyresrätten till en lokal som anges i 12 kap. 42 § första stycket jordabalken.

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 42 § femte stycket jordabalken.

Förtida uppsägning vid förverkande

3 §

Paragrafen har inte någon omedelbar motsvarighet i nuvarande lagstiftning. Att hyresvärden har en rätt att säga upp hyresavtalet när hyresrätten är förverkad gäller även idag, men detta kommer till uttryck endast som ett led i bestämmelserna i 12 kap. 42 § första stycket jordabalken. I förslaget har rätten till förtida uppsägning vid förverkande brutits ut till en egen paragraf och placerats efter bestämmelserna om när hyresrätten är förverkad. Paragrafen har också fått en egen underrubrik.

Särskilda bestämmelser vid försenad hyresbetalning

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 42 § andra stycket jordabalken.

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § första stycket jordabalken i de delar som gäller för lokaler.

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § andra stycket jordabalken.

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § femte stycket jordabalken.

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 44 § sjätte stycket jordabalken.

*Särskilda bestämmelser vid störningar***9 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 42 § fjärde stycket jordabalken. Regleringen om kopia till socialnämnden finns dock inte med, eftersom den endast gäller för bostadslägenheter.

*Betydelsen av att hyresgästen vidtar rättelse***10 §**

Paragrafen motsvarar de två första meningarna i 12 kap. 43 § första stycket jordabalken.

*Vissa tidsfrister vid uppsägning på grund av förverkande***11 §**

Paragrafen motsvarar den sista meningen i 12 kap. 43 § första stycket jordabalken.

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 43 § andra stycket jordabalken.

Hyresvärdens rätt till skadestånd

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 42 § sjätte stycket jordabalken.

8 kap. När hyresförhållandet inte förlängs

Kapitlet motsvarar 12 kap. 56–60 §§ jordabalken och behandlar bl.a. lokalhyresgästens s.k. indirekta besittningsskydd.

Som framgår av 1 § reglerar kapitlet förhållandena vid uppsägning i tre olika situationer; när hyresvärden eller hyresgästen har sagt hyresavtalet för förlängning på ändrade villkor och när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för avflyttning och vägrar att medge förlängning. I dessa situationer har hyresgästen rätt till ersättning och möjlighet att få uppskov med avflyttningen.

Med lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd avses vanligen rätten till ersättning, men även möjligheten till uppskov med avflyttningen kan sägas vara en del av det indirekta besittningsskyddet. Termen indirekt besittningsskydd förekommer inte i lagtexten och vi har inte ansett det befogat att föra in den (jfr bostadshyresgästens besittningsskydd i 10 kap. bostadshyreslagen).

Kapitlet innehåller inte några bestämmelser om förhållandena när hyresgästen har sagt upp hyresavtalet för avflyttning. Den situationen kan emellertid ändå sägas vara indirekt reglerad. Av bestämmelserna i kapitlet följer nämligen motsatsvis att hyresgästen då varken har rätt till ersättning eller uppskov med avflyttningen.

Efter de två inledande paragraferna om kapitlets innehåll och tillämpningsområde följer den paragraf som ger möjlighet att under vissa förutsättningar avtala bort det indirekta besittningsskyddet. Närmast efter finns de bestämmelser som handlar om förutsättningarna för rätt till ersättning och om ersättningens storlek. Kapitlet innehåller också bestämmelser om innehållet i uppsägningar i de fall som behandlas i kapitlet och om medling vid hyresnämnden. Möjligheten att få uppskov med avflyttningen behandlas sist i kapitlet.

*Bestämmelsernas tillämpningsområde***1 §**

Paragrafen, som klargör tillämpningsområdet för bestämmelserna i kapitlet, har inte någon direkt motsvarighet i 12 kap. jordabalken. Innehållet framgår där endast indirekt om man jämför flera paragrafer. Genom paragrafen anges det redan i kapitlets inledning vilka situationer som bestämmelserna i kapitlet reglerar.

Kapitlet gäller således om hyresvärden eller hyresgästen har sagt upp hyresavtalet för förlängning på ändrade villkor. Vidare gäller det om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet för avflyttning, dvs. att värden vägrar att medge förlängning. Det kan alltså noteras att det beträffande lokaler krävs att avtalet sägs upp även när parten egentligen endast vill ändra villkoren. Någon motsvarighet till möjligheten för en bostadshyresgäst att begära villkorsändring finns alltså inte.

Att bestämmelserna i kapitlet är tillämpliga även när hyresgästen har sagt upp avtalet för förlängning på ändrade villkor framgår i nuvarande lagstiftning av 12 kap. 57 § andra stycket jordabalken.

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 56 § första stycket jordabalken.

*Överenskommelser som strider mot bestämmelserna i detta kapitel***3 §**

Paragrafen motsvarar 12 kap. 56 § andra och tredje styckena jordabalken.

*Hyresgästens rätt till ersättning***4 §**

Paragrafen motsvarar inledningen av 12 kap. 57 § första stycket jordabalken, dvs. de delar av paragrafen som anger när hyresgästen har rätt till ersättning. Av hänvisningen till 1 § följer direkt att rätt till ersättning kan föreligga när det är hyresgästen som har sagt upp hyresavta-

let för förlängning på ändrade villkor. Det framgår för närvarande av 12 kap. 57 § andra stycket jordabalken.

Ersättningens storlek

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 58 b § jordabalken.

När rätten till ersättning upphör

6 §

Paragrafen motsvarar de delar av 12 kap. 57 § första stycket jordabalken som anger när det inte föreligger någon rätt till ersättning. Ordet *upphör* i underrubriken klargör att det handlar om fall som i och för sig faller inom tillämpningsområdet för kapitlet, men där det inträffat något som gör att hyresgästen inte har rätt till ersättning.

När en krävd hyra inte ska anses som skälig

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 57 a § första stycket jordabalken.

Hyresvärdens uppsägning och hyresgästens ansökan om medling

8 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 58 § första och andra styckena jordabalken.

9 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 58 § tredje och fjärde styckena jordabalken.

Hyresgästens uppsägning för förlängning på ändrade villkor och ansökan om medling

10 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 58 a § jordabalken.

Betydelsen av hyresnämndens yttrande i ersättningstvister

11 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 57 a § andra och tredje styckena jordabalken. Ett nytt, inledande stycke har lagts till i bestämmelsen. Det innehåller information om att hyresnämnden i ersättningstvister får yttra sig om marknadshyran eller om en anvisad lokal. Detta framgår i nuvarande lagstiftning endast indirekt.

Förskott på ersättningen

12 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 60 § första–tredje styckena jordabalken.

13 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 60 § fjärde stycket jordabalken.

Uppskov med avflyttningen

14 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 59 § jordabalken.

9 kap. Övriga bestämmelser

Kapitlet motsvarar 12 kap. 61–67 och 70–73 §§ jordabalken. Den första delen av kapitlet innehåller ett antal bestämmelser av rätt skilda slag. Kapitlet avslutas med bestämmelser som rör förfarandet i hyresstvister.

I nuvarande lagstiftning finns den övervägande delen av dessa bestämmelser i slutet av 12 kap. jordabalken, under rubrikerna *Särskilda bestämmelser* respektive *Förfarandet i hyrestvister*.

Bland bestämmelserna om förfarandet i hyrestvister finns i nuvarande lagstiftning två bestämmelser som innehåller allmänna bestämmelser om hyresnämnderna och deras uppgifter (12 kap. 68 och 69 §§ jordabalken). Dessa finns i vårt förslag fortfarande kvar i 12 kap. jordabalken. De bestämmelser om förfarandet i hyrestvister som gäller en viss lägenhetstyp har placerats i respektive lag. De är dock inte så många att de motiverar ett eget kapitel.

Preskription

1 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 61 § jordabalken.

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 63 § jordabalken i de delar som avser lokaler. I rubriken och bestämmelsen används *meddelanden* som samlingsbegrepp. I en del av paragraferna som bestämmelsen hänvisar till används uttryck som *lämna en tillsägelse*, *underrätta* och *informera* i stället för *meddela*. Även i nuvarande lagstiftning används olika termer i olika bestämmelser. Samtliga de använda uttrycken ryms dock inom begreppet *meddelande*.

Skiljeavtal

3 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 66 § första meningen jordabalken.

Förbudet mot att göra gällande skiljeavtal i fråga om hyresgästens rätt att behålla lägenheten har störst betydelse för bostadshyresgäster. Förbudet omfattar då frågor som gäller rätten till förlängning av hyresavtalet. Eftersom lokalhyresgäster inte har någon motsvarande rätt är således bestämmelsens tillämpningsområde något smalare för lokaler. Begreppet *behålla lägenheten* i nuvarande lagstiftning har dock

ansetts omfatta även frågan om uppskov med avflyttningen (RH 2000:47). Bestämmelsen skulle också kunna få betydelse om en hyresgäst gör gällande att hyresvärdens uppsägning är ogiltig och därför vägrar att lämna lokalen trots att hyresavtalet i enlighet med uppsägningen skulle ha upphört att gälla. Även om hyresgästen inte har någon rätt till förlängning av hyresavtalet innebär invändningen att frågan om hyresavtalets fortsatta bestånd aktualiseras. Förbudet mot att göra gällande skiljeavtal i fråga om hyresgästens rätt att behålla lokalen skulle då kunna hindra hyresvärden från att påkalla ett skiljeförfarande. (Se Rune Thomsson, *Skiljeklausuls rättsverkningar i lokalhyresförhållanden*, artikel i Dagens lokaler, vecka 44, 2005.)

4 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 66 § andra–fjärde meningarna jordabalken.

Hyrestvister som rör störningar

5 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 72 § jordabalken.

Även när det gäller lokaler handlar bestämmelsen om störningar i *boendet*, alltså störningar som drabbar dem som bor i intilliggande bostäder. Detta framgår av lagtexten. Underrubriken har utformats med hänsyn till att förevarande lag reglerar lokaler.

Överklagande av hyresnämndens beslut

6 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 70 § jordabalken.

Överklaganderätt beträffande beslut om godkännande av överenskommelser om avstående från hyresgästens s.k. indirekta besittningsskydd ska finnas enligt förslag i delbetänkandet *Frågor om hyra och bostadsrätt* (SOU 2008:47). Sådana beslut finns därför med bland de överklagbara besluten i första stycket.

7 §

Paragrafen motsvarar 12 kap. 71 § jordabalken.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Punkten 1

Lagen beräknas kunna träda i kraft den 1 maj 2010.

Punkten 2

Den 1 april 2002 ändrades bl.a. 12 kap. 58 b § jordabalken, som gäller den ersättning hyresgästen kan ha rätt till enligt sitt indirekta besittningsskydd. Ändringen innebar att ersättningen alltid skulle motsvara en årshyra och inte, som tidigare, vara begränsad till högst fyra basbelopp.

I samband med den författningsändringen infördes en övergångsbestämmelse som innebar att äldre bestämmelser skulle tillämpas i fråga om uppsägningar som hade gjorts före ikraftträdandet. Ersättningstvister i anledning av uppsägningar som har gjorts före den 1 april 2002 bör i allmänhet vara avgjorda nu. Det kan dock inte utslutas att någon sådan tvist fortfarande finns kvar. I ett sådant så fall ska äldre bestämmelser alltså tillämpas i fråga om ersättningens storlek.

Punkten 3

Den 1 januari 2004 ändrades en del bestämmelser om konkurs. I samband med detta infördes nuvarande 12 kap. 31 § femte stycket jordabalken. Enligt bestämmelserna i detta stycke ska ett konkursbo svara för hyran för en lokal om boet inte ställer lokalen till hyresvärdens förfogande en månad efter uppmaning om det.

I övergångsbestämmelserna till författningsändringen angavs att äldre bestämmelser skulle tillämpas vid en konkurs som har beslutats på grund av en ansökan som gjorts före ikraftträdandet. I den mån det finns sådana konkurser som ännu inte har avslutats ska således inte motsvarande bestämmelse i lokalhyreslagen tillämpas.

Punkten 4

Bestämmelserna som reglerar i vilken mån parterna fritt kan träffa överenskommelser om avstående från hyresgästens s.k. indirekta besittningsskydd ändrades 2006 (SFS 2005:947). Det infördes då en övergångsbestämmelse som innebar att äldre regler skulle gälla om överenskommelsen ingåtts före ikraftträdandet av författningsändringen. Den principen ska fortfarande gälla.

Den aktuella punkten innebär således att överenskommelsen ska ha verkan enligt äldre regler om den har ingåtts före ikraftträdandet. Den medför att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd kan vara ogiltig utan godkännande av hyresnämnden om ett sådant krav förelåg när överenskommelsen ingicks.

Sammanställning över hur bestämmelserna i 12 kap. jordabalken placerats i förslaget

Jordabalken förkortas JB
 Bostadshyreslagen förkortas BhL
 Lokalhyreslagen förkortas LhL

Gällande rätt *Förslaget*

12 kap. 1 § JB

1 st	12 kap. 1 § 1 st och 4 § JB
2 st	12 kap. 4 § JB
3 st	12 kap. 2 och 3 §§ JB
4 st	1 kap. 3 § BhL
5 st	1 kap. 2 § BhL, 1 kap. 2 § LhL
6 st	12 kap. 5 § JB

12 kap. 2 § JB

1 st	2 kap. 1 § 1 st BhL, 2 kap. 1 § 1 st LhL
2 st	2 kap. 1 § 2 st BhL, 2 kap. 1 § 2 st LhL
3 st	1 kap. 5 § BhL, 1 kap. 4 § LhL

12 kap. 3 § JB

1 st	2 kap. 2 och 3 §§ BhL, 2 kap. 2 och 3 §§ LhL
2 st	2 kap. 2 och 4 §§ BhL, 2 kap. 2 och 4 §§ LhL
3 st	2 kap. 5 § 1 st BhL, 2 kap. 5 § 1 st LhL
4 st	2 kap. 5 § 2 st BhL, 2 kap. 5 § 2 st LhL

12 kap. 4 § JB

1 st
2 st

2 kap. 6 § BhL, 2 kap. 6 § LhL
2 kap. 7 § BhL, 2 kap. 7 § LhL

12 kap. 5 § JB

1 st
2 st

2 kap. 8 § BhL
2 kap. 9 § BhL

12 kap. 6 § JB

1 st
2 st
3 st

2 kap. 10 § BhL, 2 kap. 8 § LhL
2 kap. 11 § BhL, 2 kap. 9 § LhL
2 kap. 12 § BhL

12 kap. 7 § JB

1 st
2 st
3 st

2 kap. 13 § 1 st BhL, 2 kap. 10 § 1 st LhL
2 kap. 13 § 2 st BhL, 2 kap. 10 § 2 st LhL
2 kap. 13 § 1 och 2 st BhL, 2 kap. 10 § 1 och
2 st LhL

12 kap. 8 § JB

1 st
2 st
3 st
4 st
5 st
6 st
7 st

2 kap. 14 § 1 st och 16 §§ BhL, 2 kap.
11 och 13 §§ LhL
2 kap. 14 § 2 st BhL
2 kap. 17 och 18 §§ BhL, 2 kap. 14 och
15 §§ LhL
2 kap. 19 och 20 §§ BhL, 2 kap. 16 och
17 §§ LhL
2 kap. 21 § BhL, 2 kap. 18 § LhL
2 kap. 15 § BhL, 2 kap. 12 § LhL
2 kap. 11 § LhL

12 kap. 9 § JB

1 st
2 st

3 kap. 1 § 1 st BhL, 3 kap. 1 § LhL
3 kap. 1 § 2 st BhL, 3 kap. 1 § LhL

12 kap. 10 § JB

1 st
2 st

3 kap. 4 § 1 och 3 st BhL, 3 kap. 4 § LhL
3 kap. 7 § BhL, 3 kap. 7 § LhL

12 kap. 11 § JB

1 st

3 kap. 5 § BhL, 3 kap. 5 § LhL

2 st

3 kap. 6 § BhL, 3 kap. 6 § LhL

12 kap. 12 § JB

3 kap. 8 § BhL, 3 kap. 8 § LhL

12 kap. 13 § JB

1 st

3 kap. 2 § 1–4 st BhL, 3 kap. 2 § 1–4 st LhL

2 st

3 kap. 2 § 5 st BhL, 3 kap. 2 § 5 st LhL

12 kap. 14 § JB

1 st

3 kap. 3 § 1 och 2 st BhL, 3 kap. 3 § 1 och
2 st LhL

2 st

3 kap. 3 § 3 st BhL, 3 kap. 3 § 3 st LhL

12 kap. 15 § JB

1 st

3 kap. 9 § 1 st BhL, 3 kap. 9 § LhL

2 st

3 kap. 9 § 2 och 3 st BhL

3 st

3 kap. 10 § BhL, 3 kap. 10 § LhL

12 kap. 16 § JB

1 st

3 kap. 11 § BhL, 3 kap. 11 § LhL

2 st

3 kap. 15 § BhL

3 st

3 kap. 14 § 1 st BhL, 3 kap. 14 § 1 st LhL

4 st

3 kap. 16 § BhL

5 st

3 kap. 17 § BhL

6 st

3 kap. 18 § BhL

12 kap. 17 § JB

1 st

3 kap. 13 § 1 st BhL, 3 kap. 13 § LhL

2 st

3 kap. 13 § 2 och 3 st BhL

12 kap. 18 § JB

3 kap. 12 § BhL, 3 kap. 12 § LhL

12 kap. 18 a § JB

1 st	4 kap. 1 § 1 st BhL
2 st	4 kap. 5 § BhL
3 st	4 kap. 4 § BhL
4 st	4 kap. 8 § BhL
5 st	4 kap. 1 § 2 st BhL
6 st	4 kap. 2 § BhL
7 st	4 kap. 3 § BhL

12 kap. 18 b § JB 4 kap. 6 § BhL

12 kap. 18 c § JB 4 kap. 7 § BhL

12 kap. 18 d § JB

1 st	5 kap. 1 § 1 st BhL
2 st	5 kap. 1 § 2 och 3 st och 3 § BhL
3 st	5 kap. 4 § BhL

12 kap. 18 e § JB

1 st	5 kap. 5 § 1 st BhL
2 st	5 kap. 5 § 2 st BhL
3 st	5 kap. 5 § 3 st BhL

12 kap. 18 f § JB

1 st	5 kap. 6 § 1 st BhL
2 st	5 kap. 6 § 2 st BhL

12 kap. 18 g § JB 5 kap. 2 § BhL

12 kap. 18 h § JB

1 st	5 kap. 7 § 1 st BhL
2 st	5 kap. 7 § 2 st BhL
3 st	5 kap. 7 § 3 st BhL
4 st	5 kap. 8 § BhL

12 kap. 18 i § JB

1 st	1 kap. 4 § 1 st BhL, 1 kap. 3 § 1 st LhL
2 st	1 kap. 4 § 2 st BhL, 1 kap. 3 § 2 st LhL
3 st	1 kap. 4 § 3 st BhL, 1 kap. 3 § 3 st LhL

12 kap. 19 § JB

1 st	6 kap. 1 § BhL
2 st	6 kap. 2 § BhL
3 st	4 kap. 1 och 2 §§ LhL
4 st	6 kap. 3 § 1 st BhL, 4 kap. 3 § LhL
5 st	6 kap. 3 § 2 st BhL

12 kap. 20 § JB

1 st	6 kap. 4 § BhL, 4 kap. 4 § LhL
2 st	6 kap. 5 § BhL, 4 kap. 5 § LhL
3 st	6 kap. 6 § BhL, 4 kap. 6 § LhL

12 kap. 21 § JB

1 st	6 kap. 7 § BhL, 4 kap. 7 § LhL
2 st	6 kap. 9 § BhL, 4 kap. 9 § LhL
3 st	6 kap. 8 § BhL, 4 kap. 8 § LhL
4 st	6 kap. 12 § BhL, 4 kap. 12 § LhL

12 kap. 22 § JB

1 st	6 kap. 10 § 1 st BhL, 4 kap. 10 § 1 st LhL
2 st	6 kap. 11 § BhL, 4 kap. 11 § LhL
3 st	6 kap. 10 § 2 st BhL, 4 kap. 10 § 2 st LhL

12 kap. 23 § JB

1 st	7 kap. 1 § BhL
2 st	5 kap. 1 § LhL

12 kap. 24 § JB

1 st	7 kap. 3 § 1–3 st BhL, 5 kap. 3 § 1–3 st LhL
2 st	7 kap. 5–7 §§ BhL, 5 kap. 4–6 §§ LhL
3 st	7 kap. 3 § 4 st och 8 § BhL, 5 kap. 3 § 4 st och 7 § LhL
4 st	7 kap. 9 § BhL, 5 kap. 8 § LhL
5 st	7 kap. 10 § BhL, 5 kap. 9 § LhL

12 kap. 24 a § JB

1 st	7 kap. 4 § 1 st BhL
2 st	7 kap. 4 § 2 st BhL
3 st	7 kap. 4 § 3 st BhL

12 kap. 25 § JB

1 st	7 kap. 11 § 1 och 2 st BhL, 5 kap. 10 § 1 och 2 st LhL
2 st	7 kap. 12 § 1 st BhL, 5 kap. 11 § 1 st LhL
3 st	7 kap. 12 § 2 st BhL, 5 kap. 11 § 2 st LhL
4 st	7 kap. 11 § 3 st BhL, 5 kap. 10 § 3 st LhL

12 kap. 26 § JB

1 st	7 kap. 13 § 1 st och 14 § BhL, 5 kap. 12 § 1 st och 13 § LhL
2 st	7 kap. 13 § 2–4 st BhL, 5 kap. 12 § 2–4 st LhL
3 st	7 kap. 15 och 16 §§ BhL, 5 kap. 14 och 15 §§ LhL
4 st	7 kap. 17 § BhL, 5 kap. 16 § LhL
5 st	7 kap. 18 § BhL, 5 kap. 17 § LhL

12 kap. 27 § JB

1 st	7 kap. 19 § BhL, 5 kap. 18 § LhL
2 st	7 kap. 20 § BhL, 5 kap. 19 § LhL

12 kap. 28 § JB

5 kap. 20 § LhL

12 kap. 28 a § JB

13 kap. 11 § BhL

12 kap. 29 § JB

3 kap. 19 § BhL, 3 kap. 15 § LhL

12 kap. 30 § JB

3 kap. 19 § BhL, 3 kap. 15 § LhL

12 kap. 31 § JB

1 st	7 kap. 21 § BhL, 5 kap. 21 § LhL
2 st	7 kap. 22 § BhL, 5 kap. 22 § LhL
3 st	5 kap. 23 § LhL
4 st	7 kap. 23 § BhL, 5 kap. 25 § LhL
5 st	5 kap. 24 § LhL

12 kap. 32 § JB

1 st	8 kap. 1 § 1 st BhL, 6 kap. 1 § 1 st LhL
2 st	8 kap. 1 § 2 st BhL, 6 kap. 1 § 2 st LhL

12 kap. 33 § JB

1 st	8 kap. 2 § 1 st BhL, 6 kap. 2 § LhL
2 st	8 kap. 3 § BhL
3 st	8 kap. 4 § BhL
4 st	8 kap. 5 § BhL

12 kap. 34 § JB

1 st	8 kap. 6 § 1 och 2 st BhL
2 st	8 kap. 6 § 3 st BhL

12 kap. 35 § JB

1 st	8 kap. 7 § 1 st och 8 § 1 och 2 st BhL
2 st	8 kap. 7 § 1 st BhL
3 st	8 kap. 7 § 2 st BhL

12 kap. 36 § JB

8 kap. 9 § BhL, 6 kap. 3 § LhL

12 kap. 37 § JB

8 kap. 10 § BhL

12 kap. 38 § JB

1 st	8 kap. 11 § BhL, 6 kap. 4 § LhL
2 st	8 kap. 12 § BhL, 6 kap. 5 § LhL

12 kap. 39 § JB

1 st	8 kap. 13 § BhL, 6 kap. 6 § LhL
2 st	8 kap. 14 § BhL

12 kap. 40 § JB

1 st	8 kap. 15 § 1 st BhL, 6 kap. 7 § 1 st LhL
2 st	8 kap. 15 § 2 st BhL, 6 kap. 7 § 2 st LhL
3 st	8 kap. 15 § 3 st BhL, 6 kap. 7 § 3 st LhL

12 kap. 41 § JB

7 kap. 2 § BhL, 5 kap. 2 § LhL

12 kap. 42 § JB

1 st	9 kap. 1 och 3 §§ BhL, 7 kap. 1 och 3 §§ LhL
2 st	7 kap. 4 § LhL
3 st	9 kap. 10 § BhL
4 st	9 kap. 11 § BhL, 7 kap. 9 § LhL
5 st	9 kap. 2 § BhL, 7 kap. 2 § LhL
6 st	9 kap. 15 § BhL, 7 kap. 13 § LhL

12 kap. 43 § JB

1 st	9 kap. 12 och 13 §§ BhL, 7 kap. 10 och 11 §§ LhL
2 st	9 kap. 14 § BhL, 7 kap. 12 § LhL

12 kap. 44 § JB

1 st	9 kap. 4 § BhL, 7 kap. 5 § LhL
2 st	9 kap. 5 § BhL, 7 kap. 6 § LhL
3 st	9 kap. 6 § BhL
4 st	9 kap. 7 § BhL
5 st	9 kap. 8 § BhL, 7 kap. 7 § LhL
6 st	9 kap. 9 § BhL, 7 kap. 8 § LhL

12 kap. 45 § JB

1 st	10 kap. 2 § 1 st BhL
2 st	10 kap. 2 § 2 st BhL

12 kap. 45 a § JB

1 st	10 kap. 3 § BhL
2 st	10 kap. 4 § BhL
3 st	10 kap. 5 § BhL

12 kap. 46 § JB

1 st	10 kap. 6 § 1 st BhL
2 st	10 kap. 7 § BhL
3 st	10 kap. 8 § BhL

12 kap. 47 § JB

1 st	10 kap. 9 § BhL
2 st	10 kap. 10 § BhL
3 st	10 kap. 11 § BhL

12 kap. 49 § JB

1 st	10 kap. 12 § 1 st BhL
2 st	10 kap. 12 § 2 och 3 st BhL
3 st	10 kap. 12 § 4 st BhL

12 kap. 50 § JB

1 st	10 kap. 13 § 1 st BhL
2 st	10 kap. 13 § 2 st BhL
3 st	10 kap. 13 § 3 st BhL

12 kap. 51 § JB

1 st	10 kap. 14 § BhL
2 st	10 kap. 15 § BhL

12 kap. 52 § JB

1 st	10 kap. 16 § 1 st BhL
2 st	10 kap. 16 § 2 st BhL

12 kap. 53 § JB

1 st	11 kap. 1 § BhL
2 st	11 kap. 2 § BhL

12 kap. 54 § JB

1 st	11 kap. 3 § BhL
2 st	11 kap. 14 § BhL
3 st	11 kap. 15 § BhL

12 kap. 54 a § JB

1 st	11 kap. 4 § BhL
2 st	11 kap. 6 § BhL
3 st	11 kap. 5 § BhL

12 kap. 55 § JB

1 st	11 kap. 7 § 1 st BhL
2 st	11 kap. 7 § 2 st BhL
3 st	11 kap. 7 § 3 st BhL
4 st	11 kap. 7 § 3 st BhL
5 st	11 kap. 8 § BhL
6 st	11 kap. 12 § BhL
7 st	11 kap. 13 § BhL

12 kap. 55 a § JB	11 kap. 9 § BhL
12 kap. 55 b § JB	11 kap. 10 § BhL
12 kap. 55 c § JB	
1 st	11 kap. 11 § 1 st BhL
2 st	11 kap. 11 § 2 st BhL
3 st	11 kap. 11 § 3 st BhL
4 st	11 kap. 11 § 4 st BhL
12 kap. 55 d § JB	
1 st	11 kap. 16 § BhL
2 st	11 kap. 18 § BhL
3 st	11 kap. 17 § BhL
4 st	11 kap. 19 § BhL
5 st	11 kap. 20 § 1 st BhL
6 st	11 kap. 20 § 2 st BhL
7 st	11 kap. 20 § 3 st BhL
8 st	11 kap. 21 § BhL
12 kap. 55 e § JB	
1 st	12 kap. 1 § BhL
2 st	12 kap. 2 § BhL
3 st	12 kap. 3 § BhL
4 st	12 kap. 4 § BhL
12 kap. 56 § JB	
1 st	8 kap. 2 § LhL
2 st	8 kap. 3 § 1 och 2 st LhL
3 st	8 kap. 3 § 3 st LhL
12 kap. 57 § JB	
1 st	8 kap. 1, 4 och 6 §§ LhL
2 st	8 kap. 1 § LhL
12 kap. 57 a § JB	
1 st	8 kap. 7 § LhL
2 st	8 kap. 11 § 2 st LhL
3 st	8 kap. 11 § 3 st LhL

12 kap. 58 § JB

1 st	8 kap. 8 § 1 st LhL
2 st	8 kap. 8 § 2 st LhL
3 st	8 kap. 9 § 1 st LhL
4 st	8 kap. 9 § 2 st LhL

12 kap. 58 a § JB

1 st	8 kap. 10 § 1 och 2 st LhL
2 st	8 kap. 10 § 3 st LhL
3 st	8 kap. 10 § 4 st LhL

12 kap. 58 b § JB

1 st	8 kap. 5 § 1 st LhL
2 st	8 kap. 5 § 2 st LhL

12 kap. 59 § JB

1 st	8 kap. 14 § 1 och 2 st LhL
2 st	8 kap. 14 § 3 st LhL

12 kap. 60 § JB

1 st	8 kap. 12 § 1 st LhL
2 st	8 kap. 12 § 2 st LhL
3 st	8 kap. 12 § 3 st LhL
4 st	8 kap. 13 § LhL

12 kap. 61 § JB

13 kap. 1 § BhL, 9 kap. 1 § LhL

12 kap. 62 § JB

1 st	13 kap. 12 § 1 st BhL
2 st	13 kap. 12 § 2 st LhL

12 kap. 63 § JB

1 st	13 kap. 2 § 1 och 2 st BhL, 9 kap. 2 § 1 och 2 st LhL
2 st	13 kap. 2 § 3 st BhL, 9 kap. 2 § 3 st LhL

12 kap. 64 § JB

1 st	13 kap. 3 § 1 och 2 st BhL
2 st	13 kap. 3 § 3 st BhL

12 kap. 65 § JB

1 st
2 st
3 st

13 kap. 4 § 1 st BhL
13 kap. 4 § 2 st BhL
13 kap. 5 § BhL

12 kap. 65 a § JB

1 st
2 st
3 st
4 st

13 kap. 6 § 1 st BhL
13 kap. 6 § 2 st BhL
13 kap. 6 § 3 st BhL
13 kap. 7 § BhL

12 kap. 66 § JB

13 kap. 8 och 9 §§ BhL, 9 kap. 3 och
4 §§ LhL

12 kap. 67 § JB

1 st
2 st

13 kap. 10 § 1 och 3 st BhL
13 kap. 10 § 2 st BhL

12 kap. 68 § JB

12 kap. 7 § JB

12 kap. 69 § JB

12 kap. 8 § JB

12 kap. 70 § JB

1 st
2 st

13 kap. 14 § 1 st BhL, 9 kap. 6 § 1 st LhL
13 kap. 14 § 2 st BhL, 9 kap. 6 § 2 st LhL

12 kap. 71 § JB

12 kap. 6 § 2 st JB, 13 kap. 15 § BhL, 9 kap.
7 § LhL

12 kap. 72 § JB

13 kap. 13 § BhL, 9 kap. 5 § LhL

12 kap. 73 § JB

13 kap. 16 § BhL

Statens offentliga utredningar 2009

Kronologisk förteckning

1. En mer rättssäker inhämtning av elektronisk kommunikation i brottsbekämpningen. Ju.
2. Nya nät för förnybar el. N.
3. Ransonering och prisreglering i krig och fred. Fö.
4. Sekretess vid anställning av myndighetschefer. Fi.
5. Säkerhetskopiors rättsliga status. Ju.
6. Återkrav inom välfärdssystemen. – Förslag till lagstiftning. Fi.
7. Den svenska administrationen av jordbruksstöd. Jo.
8. Trygg med vad du äter – nya myndigheter för säkra livsmedel och hållbar produktion. Jo.
9. Säkerhetskontroller vid fullmäktige- och nämndsammanträden. Fi.
10. Miljöprocessen. M.
11. En nationell cancerstrategi för framtiden. S.
12. Skatt i retur. Fi.
13. Effektiviteten i Kriminalvårdens lokal-försörjning. Ju.
14. Grundlagsskydd för digital bio och andra yttrandefrihetsrättsliga frågor. Ju.
15. Kraftsamling!
– museisamverkan ger resultat.
+ Bilagor. Ku.
16. Betänkande av Kulturutredningen.
Grundanalys
Förnyelseprogram
Kulturpolitikens arkitektur. Ku.
17. Kommunal kompetenskatalog.
En problemorientering. Ju.
18. Två rapporter till Grundlagsutredningen.
Ju.
19. Aktiv väntan – asylsökande i Sverige. Ju.
20. Mer järnväg för pengarna. N.
21. Redovisning av kommunal medfinansiering. Fi.
22. En ny alkohollag. S.
23. Olovlig tobaksförsäljning. S.
24. De statliga beställarfunktionerna och anläggningsmarknaden. N.
25. Samordnad kommunstatistik för styrning och uppföljning. Fi.
26. Det växande vattenbrukslandet. Jo.
27. Ta klass. U.
28. Stärkt stöd för studier – tryggt, enkelt och flexibelt. + Bilagor. U.
29. Fritid på egna villkor. IJ.
30. Skog utan gräns? Jo.
31. Effektiva transporter och samhällsbyggande – en ny struktur för sjö, luft, väg och järnväg. N.
32. Socialtjänsten. Integritet – Effektivitet. S.
33. Skatterabatt på aktieförvärv och vinstutdelningar. Fi.
34. Förenklingar i aktiebolagslagen m.m. Ju.
35. Moderna hyreslagar. Ju.

Statens offentliga utredningar 2009

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

En mer rättssäker inhämtning av elektronisk kommunikation i brottsbekämpningen. [1]
Säkerhetskopiers rättsliga status. [5]
Effektiviteten i Kriminalvårdens lokalförsörjning. [13]
Grundlagsskydd för digital bio och andra yttrandefrihetsrättsliga frågor. [14]
Kommunal kompetenscatalog.
En problemorientering. [17]
Två rapporter till Grundlagsutredningen. [18]
Aktiv väntan – asylsökande i Sverige. [19]
Förenklingar i aktiebolagslagen m.m. [34]
Moderna hyreslagar. [35]

Försvarsdepartementet

Ransonering och prisreglering i krig och fred. [3]

Socialdepartementet

En nationell cancerstrategi för framtiden. [11]
En ny alkohollag. [22]
Olovlig tobaksförsäljning. [23]
Socialtjänsten. Integritet – Effektivitet. [32]

Finansdepartementet

Sekretess vid anställning av myndighetschefer. [4]
Återkrav inom välfärdssystemen.
– Förslag till lagstiftning. [6]
Säkerhetskontroller vid fullmäktige- och nämndsammanträden. [9]
Skatt i retur. [12]
Redovisning av kommunal medfinansiering. [21]
Samordnad kommunstatistik för styrning och uppföljning. [25]
Skatterabatt på aktieförvärv och vinstutdelningar. [33]

Utbildningsdepartementet

Ta klass. [27]
Stärkt stöd för studier – tryggt, enkelt och flexibelt. + Bilagor. [28]

Jordbruksdepartementet

Den svenska administrationen av jordbruksstöd. [7]
Trygg med vad du äter – nya myndigheter för säkra livsmedel och hållbar produktion. [8]
Det växande vattenbrukslandet. [26]
Skog utan gräns? [30]

Miljödepartementet

Miljöprocessen. [10]

Näringsdepartementet

Nya nät för förnybar el. [2]
Mer järnväg för pengarna. [20]
De statliga beställarfunktionerna och anläggningsmarknaden. [24]
Effektiva transporter och samhällsbyggande – en ny struktur för sjö, luft, väg och järnväg. [31]

Integrations- och jämställdhetsdepartementet

Fritid på egna villkor. [29]

Kulturdepartementet

Kraftsamling!
– museisamverkan ger resultat. + Bilagor. [15]
Betänkande av Kulturutredningen.
Grundanalys
Förnyelseprogram
Kulturpolitikens arkitektur. [16]