

# Bostadsutskottets betänkande

1987/88: 22

om hyran vid andrahandsupplåtelse av  
bostadslägenheter m. m. (prop. 1987/88: 162)



BoU  
1987/88: 22

## Sammanfattning

Bostadsutskottet tillstyrker i betänkandet ett regeringsförslag om ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) som innebär att hyresvärden vid upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet eller en bostadsrättslägenhet eller vid upplåtelse i annat fall av möblerat eller omöblerat rum kan bli återbetalningsskyldig, om hyran inte är skälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Motioner (m) och (fp) om avslag på regeringens förslag avstyrks av utskottet. Fp-motionen avstyrks även i vad avser en utredning om andrahandsuthyrning av bostadsrätter.

Två motioner med förslag om ändringar i hyreslagen för att möjliggöra en prövning av förstagångshyran vid upplåtelse i första hand avstyrks av utskottet bl. a. med hänvisning till de prövningsmöjligheter i övrigt som redan i dag finns.

Reservationer har avgivits till förmån för samtliga motioner.

## Propositionen

Regeringen har i proposition 1987/88:162 föreslagit riksdagen att anta i propositionen intagna förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

## Motionerna

I betänkandet behandlas följande med anledning av propositionen väckta motioner.

1987/88:Bo51 av Lars Werner m. fl. (vpk) vari yrkas att riksdagen beslutar om sådan förändring av nuvarande lagstiftning gällande möjligheten till prövning av förstagångshyra från inflyttningsdagen som i motionen anges.

1987/88:Bo52 av Erling Bager m. fl. (fp) vari yrkas

1. att riksdagen avslår proposition 1987/88: 162.

2. att riksdagen hos regeringen begär en utredning om andrahandsuthyrning av bostadsrätter i enlighet med vad som anförs i motionen.

1987/88:Bo53 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) vari yrkas att riksdagen beslutar avslå propositionen.

1987/88:Bo54 av Hans Göran Franck m. fl. (s) vari yrkas att riksdagen beslutar om sådan ändring i jordabalken att organisation av hyresgäster får rätt att förhandla om förstagångshyror.

## Utskottet

### Hyran vid andrahandsupplåtelser

Bestämmelser om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter finns i 12 kap. 53–55 a §§ jordabalken (hyreslagen). De innebär i korthet följande.

Prövning av hyresvillkoren kan ske på begäran av såväl hyresvärderna som hyresgästen. Sådan begäran skall meddelas skriftligen till motparten. I de fall överenskommelse inte kan träffas kan ansökan om ändring göras hos hyresnämnden. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten (54 §).

Vid tvist om hyrans storlek skall hyran fastställas till skäligt belopp – detta innebär att den inte får vara påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen av bruksvärdet skall främst beaktas hyran för lägenheter hos de allmännyttiga bostadsföretägen (55 §).

Vid hyresavtal med obestämd hyrestid får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före uppsägningstidpunkten. Om frågan om ändring av hyran hänskjuts till hyresnämnden utan uppsägning får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan. Inte i något fall får dock ändringen avse tiden innan sex månader gått sedan den senaste ändringen (55 a §). En följd härav är bl. a. att den avtalade inflyttningshyran inte kan ändras förrän efter sex månader.

När det gäller hyresavtal med bestämd hyrestid får beslut om ändring av hyresvillkoren i regel inte avse tiden före det att avtalet tidigast kan sägas upp. Vid avtal med en avtalstid längre än ett år kan emellertid villkoren ändras under löpande avtalsperiod, dock tidigast efter ett år.

Om hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål kan hyresgästen inte begära prövning av hyran innan hyresförhållandet varat nio månader i följd. Avser hyresavtalet en lägenhet som utgör en del av upplåtarens egen bostad kan någon omprövning av hyresvillkoren med stöd av hyreslagen inte komma till stånd. I praktiken kan dock hyresgäster som har avstått från sitt besittningsskydd ofta inte utnyttja sin rätt till omprövning, eftersom detta kan resultera i att hyresgästen blir uppsagd.

Sedan år 1985 innefattar hyreslagen vissa straffbestämmelser (65 a §, fjärde stycket) som syftar till att förbättra ställningen för de hyresgäster som inte har något besittningsskydd. Dessa bestämmelser innebär att den som vid uthyrningen av en bostadslägenhet uppsåtligt begagnar sig av att hyresgästen saknar besittningsskydd för att ta ut en i förhållande till bruksvärdet oskäligen hyra kan dömas till böter eller fängelse i upp till två år. Dessutom är hyresvärden skyldig att med ränta återbetala den del av hyran som överstiger vad som är skäligt.

För att förstärka skyddet för bl. a. andrahandshyresgäster läggs i den nu behandlade propositionen fram förslag till ändringar i hyreslagen och härav föranledda ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

I ett läge med brist på bostadslägenheter finns det enligt propositionen en uppenbar risk för att ungdomar, invandrare och andra som har svårt att teckna ett förstahandskontrakt måste acceptera en oskäligen hyra för att få hyra en lägenhet i andra hand. Det är enligt föredragandens mening allmänt känt att den som hyr i andra hand ofta får betala en hyra som är betydligt högre än vad som vid en prövning enligt bruksvärdesreglerna i 55 § hyreslagen skulle anses som en skälig hyra. Samma utsatta ställning har den som hyr möblerat eller omöblerat rum.

Utgångspunkten bör vara att en hyresgäst i de aktuella fallen inte skall behöva betala en högre hyra än vad som motsvarar bruksvärdeshyran för lägenheten. Detta bör gälla oavsett om uthyrningen avser en hyreslägenhet eller en lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt.

Mot bakgrund härav förordas att en ordning skall införas som innebär att hyresnämnden på ansökan av hyresgästen skall kunna ändra både förstahandshyran och den hyra hyresgästen och hyresvärden kan ha avtalat om under hyrestiden. Om hyresnämnden finner att denna hyra överstiger skälig hyra för lägenheten enligt bruksvärdesreglerna i 55 § hyreslagen, bör hyresnämnden ha möjlighet att ålägga hyresvärden att betala tillbaka överskjutande belopp jämte ränta till hyresgästen. Återbetalningsskyldigheten skall dock inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningen.

De nya bestämmelserna skall enligt förslaget träda i kraft den 1 juli 1988 och gälla upplåtelse i andra hand av bostadslägenheter och förstahandsupplåtelse av möblerade eller omöblerade rum, om upplåtelse avser annat än fritidsändamål.

De föreslagna ändringarna i hyreslagen avvisas i två motioner.

Enligt motion Bo52 (fp) är erfarenheten av regleringar på bostadsmarknaden nedslående. Den stela tillämpningen av bruksvärdesprincipen på förstahandsmarknaden har enligt motionärerna lett till ett minskat utbud, låg rörlighet och en utbredd svarthandel med lägenheter. Det är enligt deras mening därför troligt att förslaget till reglering av hyran vid andrahandsuthyrning leder till ett minskat utbud på andrahandsmarknaden och därmed ökade svårigheter för bl. a. ungdomar att skaffa sig en bostad.

Till detta kommer, enligt motionärernas mening, att det för den enskilde bostadsrättshavaren måste te sig orimligt att det inte ens är tillåtet att kompensera sig för räntekostnader – som ju är en oskiljaktig del av de egna boendekostnaderna – vid andrahandsuthyrning. Enligt motionärerna

kan erinringar lämnas också mot att den förordade regleringen skall omfatta förstahandsuthyrning av möblerade och omöblerade rum. Med hänvisning härtill hemställs i motionens yrkande 1 att propositionen skall avslås i sin helhet.

Enligt motionärerna är det angeläget att rättsläget i fråga om andrahandsuthyrning av bostadsrätter blir tydligare. Bl. a. bör det enligt deras mening av lagstiftningen framgå att bostadsrättshavare har möjlighet att få ersättning för faktiska kostnader när hyran fastställs. I motionens yrkande 2 hemställs därför att en utredning skall tillsättas med uppgift att lägga fram förslag med denna inriktning.

Den socialdemokratiska bostadspolitiken har enligt motion Bo53 (m) på många orter givit upphov till en stor konstgjord bostadsbrist. Många utnyttjar därför det andningshål som trots allt finns, nämligen möjligheten att hyra in sig hos andra som har en bostad i det område där man önskar bo. Hittills har det varit tillåtet för parterna att själva komma överens om hyran i dessa fall. Det är i dessa fall inte fråga om någon yrkesmässig uthyrningsverksamhet utan det handlar om vanliga privatpersoner som hyr ut sin lägenhet under en begränsad tid, eller människor som hyr ut delar av den lägenhet de själva bor i.

Regeringens förslag innebär enligt motionärerna att frivilliga överenskommelser som har träffats skall kunna rivas upp, vilket de inte anser rimligt. I sammanhanget framhålls också de svårigheter som finns för den som hyr ut att i förväg bedöma vilken hyra som kan accepteras av hyresnämnden med avseende på bruksvärdesreglerna.

Med hänvisning till det anförda hemställs att propositionen skall avslås av riksdagen.

Med anledning av vad som föreslagits beträffande *ändringar i hyreslagen m. m.* vill utskottet anföra följande.

Inte minst mot bakgrund av läget på bostadsmarknaden finns det enligt bostadsutskottets mening skäl att förstärka skyddet för bl. a. andrahandshyresgäster. De som hyr sin lägenhet i andra hand representerar ofta grupper – t.ex. ungdomar och invandrare – som har en svag ställning i samhället och då inte minst på bostadsmarknaden. Det är därför nödvändigt att vidta åtgärder som stärker deras ställning och som gör det möjligt för dem att hävda sina krav. Andrahandshyresgästerna måste, i likhet med vad som gäller för andra hyresgäster, ges möjlighet att värja sig mot orimliga hyror.

Även enligt bostadsutskottets mening bör sålunda hyreslagen ändras i enlighet med regeringens förslag. Utgångspunkten bör härvid vara att en hyresgäst som hyr i andra hand inte skall behöva betala en högre hyra än vad som motsvarar bruksvärdeshyran för den aktuella lägenheten. Detta bör gälla oavsett om uthyrningen avser en hyreslägenhet eller en lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt. Såsom förordas i regeringsförslaget bör de aktuella bestämmelserna även omfatta förstahandsupplåtelser av möblerade eller omöblerade rum, om upplåtelseerna avser annat än fritidsändamål.

Med hänvisning till det nu anförda tillstyrker bostadsutskottet de av regeringen förordade ändringarna i hyreslagen m. m. och föreslår att riks-

dagen antar de till detta betänkande fogade lagförslagen med den lydelse som betecknats som utskottets förslag. De ändringar som gjorts i detta förslag i förhållande till regeringens förslag är närmast av redaktionell art och beror på att ändringar i vissa av hyreslagens paragrafer också behandlas i bostadsutskottets betänkande BoU 1987/88: 21 om ändringar i lokalhyreslagstiftningen. Utskottets ställningstagande i denna del innebär att motionerna Bo52 (fp) yrkande 1 och Bo53 (m) avstyrks.

De förslag till ändringar i hyreslagen m. m. som utskottet ovan ställt sig bakom innefattar även andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter. Bostadsutskottet avstyrker med hänvisning härtill förslaget i motion Bo52 (fp) yrkande 2 om tillsättande av en *utredning om andrahandsuthyrning av bostadsrätter*.

## Förstagångshyran vid uthyrning i första hand

I två motioner begärs ändringar i hyreslagen för att också möjliggöra *prövning av förstagångshyran vid uthyrning i första hand*.

I motion Bo51 (vpk) hemställs om lagändringar som gör det möjligt att pröva förstagångshyran från inflyttningsdagen – detta för att gällande lagregler inte under någon tid skall tillåta oskäliga hyror. Dessutom skall en hyresvärd enligt förslaget vara återbetalningsskyldig för den del av hyran som överstiger bruksvärdet.

Även i motion Bo54 (s) hävdas att lagen inte bör tillåta oskäliga hyror under någon tid, och att en hyresvärd i konsekvens med detta bör vara återbetalningsskyldig för den del av hyran som överstiger bruksvärdet. Med hänvisning härtill förordas att hyreslagen skall ändras så att organisation av hyresgäster får rätt att förhandla om förstagångshyror.

De grundläggande reglerna för prövning av hyra och andra hyresvillkor lämnas, som redovisas ovan, i hyreslagen. Vid hyresavtal med obestämd hyrestid innebär dessa bestämmelser bl. a. att hyran av hyresnämnden inte kan ändras förrän sex månader gått sedan den senaste ändringen (55 a §). Detta innebär i sin tur att den avtalade inflyttningshyran inte kan ändras förrän denna tid förflutit. Prövningen av den s.k. förstagångshyran är sålunda inte reglerad i hyreslagen. Däremot begränsas möjligheterna till en helt fri hyressättning i de aktuella fallen bl. a. av gällande förhandlingsordningar.

Genom särskilda förhandlingsordningar kan fastighetsägare och hyresgäster träffa avtal om tillvägagångssättet vid bl. a. hyresförhandlingar och vad dessa förhandlingar kan omfatta. När det gäller de allmännyttiga bostadsföretagen gäller att dessa företag så gott som undantagslöst har träffat förhandlingsordningar som innefattar såväl hyror i det befintliga beståndet som inflyttningshyror i nyproducerade och ombyggda lägenheter. Även de förhandlingsordningar som träffats med de privata fastighetsägarna omfattar i någon utsträckning inflyttningshyror.

I anslutning till anvisningen av kommunal mark för bostadsbyggande och i samband med kommunal förmedling av nybyggda lägenheter har kommunerna dessutom vissa möjligheter att tillförsäkra sig ett inflytande över hyressättningen i nyproduktionen.

Vid ombyggnad av lägenheter där någon uppsägning av hyresavtalet inte skett bestäms den nya hyran i enlighet med hyreslagens grundläggande bestämmelser om prövning av hyresvillkor.

I de fall ombyggnaden varit så omfattande att fastigheten evakuerats och gällande hyresavtal sagts upp råder i princip samma situation i fråga om hyressättningen efter färdigställandet som vid nybyggnad. Om det vid uppsägningen finns en gällande förhandlingsordning innebär dock detta att även den nya hyran skall fastställas efter förhandlingar. I samband med att hyresgästorganisation utfärdar hyresgästintyg är det vanligt att överenskommelse träffas med fastighetsägaren om att hyran i de ombyggda lägenheterna skall bestämmas efter förhandlingar.

Som framgår av det ovan anförda har olika åtgärder vidtagits som begränsar en fastighetsägares möjligheter att fritt bestämma förstagångshyran. Det finns enligt bostadsutskottets mening mot bakgrund härav inte tillräckliga skäl att genom ändringar i hyreslagen formalisera det förfarande som redan nu tillämpas när denna hyra fastställs. Denna fråga får liksom hittills i det övervägande antalet fall i första hand lösas genom förhandlingar mellan hyresmarknadens parter. Bostadsutskottet har inte heller andra upplysningar än att denna ordning i allt väsentligt har fungerat väl. Motionerna Bo51 (vpk) och Bo54 (s) avstyrks sålunda.

## Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *ändringar i hyreslagen m. m.*  
att riksdagen med bifall till regeringens förslag och med avslag på motionerna 1987/88:Bo52 yrkande 1 samt 1987/88:Bo53 antar de i bilaga till detta betänkande fogade lagförslagen och som utskottets förslag betecknade lydelse.
2. beträffande *utredning om andrahandsuthyrning av bostadsrätter*  
att riksdagen avslår motion 1987/88: Bo52 yrkande 2.
3. beträffande *prövning av förstagångshyran vid uthyrning i första hand*  
att riksdagen avslår motionerna 1987/88:Bo51 och 1987/88:Bo54.

Stockholm den 10 maj 1988

På bostadsutskottets vägnar

*Agne Hansson*

Närvarande: Agne Hansson (c), Oskar Lindkvist (s), Maj-Lis Landberg (s), Rolf Dahlberg (m), Magnus Persson (s), Erling Bager (fp), Per Olof Håkansson (s), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m), Rune Evensson (s), Tore Claeson (vpk), Berit Bölander (s), Berndt Ekholm (s), Jan Sandberg (m) och Eva Rydén (c).

## Reservationer

### 1. Ändringar i hyreslagen m. m. (mom. 1)

Rolf Dahlberg (m), Erling Bager (fp), Karl-Göran Biörsmark (fp), Bertil Danielsson (m) och Jan Sandberg (m) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 4 börjar med "Inte minst" och på s. 5 slutar med "Bo53 (m) avstyrks" bort ha följande lydelse:

Enligt bostadsutskottets mening är erfarenheterna av den hittills förda socialdemokratiska bostadspolitiken med dess starka inslag av regleringar nedslående. Den stela tillämpningen av bruksvärdesprincipen på första-handsmarknaden har lett till ett minskat utbud, låg rörlighet och en utbredd svarthandel med lägenheter. Det är därför högst sannolikt att förslaget till reglering av hyran vid andrahandsuthyrning leder till ett minskat utbud på andrahandsmarknaden och därmed ökade svårigheter för bl. a. ungdomar att skaffa sig en bostad.

Det är mot bakgrund härav viktigt att det andningshål som andrahandsmarknaden trots allt utgör även fortsättningsvis skall kunna utnyttjas av dem som på grund av den förda politiken inte kan få en egen bostad med eget förstahandskontrakt. Denna marknad får därför inte underkastas regleringar som gör att utbudet av bostäder minskar eller att andra störningar uppstår. Att hyra ut ett rum i den egna bostaden eller upplåta sin bostad i andra hand innebär i många fall en uppoffring som kräver en motprestation i form av en rimlig hyra för att komma till stånd. Utskottet vill för sin del poängtera att det i dessa fall inte är fråga om någon yrkesmässig uthyrningsverksamhet, utan att det är fråga om vanliga privatpersoner som hyr ut sin lägenhet under en begränsad tid, eller människor som hyr ut delar av den lägenhet de själva bor i.

Att som regeringen föreslår införa regler som innebär att frivilliga överenskommelser som har träffats mellan två parter skall kunna rivas upp är enligt bostadsutskottets mening inte rimligt. I sammanhanget måste också framhållas de svårigheter som finns för den som hyr ut att i förväg bedöma vilken hyra som kan accepteras av hyresnämnden med avseende på bruksvärdesreglerna. När det gäller uthyrningen av bostadsrättslägenheter måste det dessutom för den enskilde bostadsrättshavaren te sig orimligt att det inte ens skulle vara tillåtet att kompensera sig för räntekostnader – kostnader som ju är en oskiljaktig del av de egna boendekostnaderna – vid andrahandsuthyrning.

Bostadsutskottet tillstyrker med hänvisning till det nu anförda motionerna Bo52 (fp) yrkande 1 och Bo53 (m). Regeringens förslag bör sålunda avvisas av riksdagen.

*dels* att moment 1 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

1. beträffande *ändringar i hyreslagen m. m.*  
att riksdagen med bifall till motionerna 1987/88:Bo52 yrkande 1 samt 1987/88:Bo53 avslår regeringens förslag i proposition 1987/88: 162.

## 2. Utredning om andrahandsuthyrning av bostadsrätter (mom. 2)

BoU 1987/88: 22

Erling Bager och Karl-Göran Biörsmark (båda fp) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 5 börjar med "De förslag" och slutar med "av bostadsrätter" bort ha följande lydelse:

Bostadsutskottet delar den i motion Bo52 (fp) framförda uppfattningen att rättsläget vid andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter är oklart – detta även om det genom en dom i högsta domstolen avseende andrahandsuthyrning av en bostadsrättslägenhet har klargjorts att straffbestämmelserna i hyreslagens 65 a § inte omfattar den s. k. förstagångshyran. Det finns således även enligt bostadsutskottets mening anledning att närmare se över vilka regler som bör gälla vid andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Utgångspunkten för denna översyn bör vara att skapa regler som ger ett skydd mot oskäligen hyror samtidigt som de medger att en bostadsrätts-havare får ersättning för de faktiska kostnader denne har.

Vad utskottet nu med bifall till motion Bo52 (fp) yrkande 2 anført beträffande en utredning om andrahandsuthyrning av bostadsrätter bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 2 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

2. beträffande *utredning om andrahandsuthyrning av bostadsrätter*

att riksdagen med bifall till motion 1987/88: Bo52 yrkande 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført,

## 3. Prövning av förstagångshyran vid uthyrning i första hand (mom. 3)

Tore Claeson (vpk) anser

*dels* att den del av utskottets yttrande som på s. 6 börjar med "Som framgår" och slutar med "avstyrks sålunda" bort ha följande lydelse:

Det är enligt bostadsutskottets mening en avgörande svaghet i dagens hyreslagstiftning att inte den s. k. förstagångshyran kan prövas förrän efter sex månader. I den bostadssituation som i dag råder i många kommuner innebär detta att en bostadssökande i brist på alternativ kan tvingas betala en inflyttningshyra som ligger långt över vad som är skäligt med hänsyn till bruksvärdesreglerna. Som framhålls i motionerna Bo51 (vpk) och Bo54 (s) bör inte lagstiftningen under någon tid tillåta sådana oskäligen hyror. Det är naturligtvis orimligt att en hyresvärd under en inledande hyresperiod kan ta ut en hyra som vid en efterföljande prövning bedöms som oskäligen.

Med hänvisning till det nu anförda bör det enligt bostadsutskottets mening bli möjligt att pröva förstagångshyran redan från inflyttningsdagen också vid uthyrning i första hand i enlighet med vad som nu kommer att gälla vid bl. a. andrahandsuthyrning. Till denna prövning bör också knytas en återbetalningsskyldighet för hyresvärden för den del av hyran som överstiger bruksvärdet. Det bör ankomma på regeringen att utarbeta erforderliga lagförslag och snarast förelägga riksdagen dessa.



Vad utskottet nu med anslutning till motionerna Bo51 (vpk) och Bo54 (s) anført om prövningen av förstagångshyran vid uthyrning i första hand bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

*dels* att moment 3 i utskottets hemställan bort ha följande lydelse:

3. beträffande *prövning av förstagångshyran vid uthyrning i första hand*

att riksdagen med anledning av motionerna 1987/88:Bo51 och 1987/88:Bo54 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anført.

## 1 Förslag till

## Lag om ändring i jordabalken

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

dels att det i 12 kap. skall införas en ny paragraf, 55 b §, samt närmast före 55 b § en ny rubrik av följande lydelse,

dels att 12 kap: 65 a, 66, 67, 70 och 73 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Utskottets förslag

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

## 55 b §

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

*Om hyresvärden i fall som avses i första stycket har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom laga-kraftvunnet beslut och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningen.*

*I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta ut-hyrningen från och med dagen för ansökningen. Vid denna prövning*

<sup>1</sup>12 kap. jordabalken omtryckt 1984:694.

*tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.*

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

65a §<sup>2</sup>

Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för anvisning av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

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.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

*Saknar hyresgästen, när hyresavtalet avser en bostadslägenhet, rätt till förlängning enligt 45 §, första stycket 1 eller 2 eller andra stycket och begagnar sig hyresvärden uppsåtligen av detta förhållande till att ta ut en hyra som är uppenbart oskälig med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, döms hyresvärden till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Hyresvärden är dessutom skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot i den mån det överstiger skälig hyra för lägenheten jämte ränta på detta belopp. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess domen vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.*

<sup>2</sup>Senaste lydelse 1985:183.

## 66 §

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får ej göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, *återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 b §* eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

67 §<sup>3</sup>

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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1987: 816.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket 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,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

70 §<sup>4</sup>

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 b, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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

## 73 §

I hyrestvister som avses i 49 eller 54 § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 b § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen eller arbetsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 55b, 66 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Ett beslut om återbetalning av hyra enligt 55 b § får dock inte avse tid före ikraftträdandet.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1987: 816.

## 2 Förslag till

Lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder  
och hyresnämnder

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

## Nuvarande lydelse

## Utskottets förslag

4 §<sup>2</sup>

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §. allt jordabalken.
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 b §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §. allt jordabalken.
- 2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om hyresvillkor enligt 7 § sista stycket, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 30 § andra stycket eller medlemskap enligt 52 §, allt bostadsrättslagen (1971:479),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 60 § första stycket 1 bostadsrättslagen,
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
- 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt bostadssaneringslagen (1973:531) och bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m. m.,

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1987: 1278.

8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,

9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för utbildning till bostadsrätt.

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

32 §<sup>3</sup>

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 a § *sjunde stycket* eller 55 b § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1987:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) eller 9 eller 10 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt, får beslutet verkställas såsom lagakraftäggande dom.

Har hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen förordnat att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket nämnda lag skall lända till efterrättelse genast, får även sådant beslut, om bostadsdomstolen ej förordnat annat, verkställas såsom lagakraftäggande dom.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

<sup>3</sup>Senaste lydelse 1987:1278.

