Regeringens proposition 1993/94:199

Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.

Prop.
1993/94:199

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 10 mars 1994

Carl Bildt

Reidunn Laurén
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen lämnas förslag om vissa ändringar i hyresförhandlingslagen (1978:304). Förslaget innebär att en hyresgäst skall ha rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. En hyresgäst som inte är med i detta system får själv förhandla och träffa avtal med sin hyresvärd. I anslutning härtill föreslås vissa ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) vilka syftar till att göra det lättare att träffa avtal om ny hyra med en hyresgäst som står utanför det kollektiva förhandlingssystemet.

Förbudet mot flera förhandlingsordningar för samma hus föreslås avskaffat. Det blir därmed möjligt för flera organisationer att samtidigt bedriva kollektiva hyresförhandlingar beträffande lägenheter i ett hus. En förutsättning för att en hyresgästorganisation skall ha rätt till förhandlingsordning avseende ett visst hus är att organisationen har ett påtagligt stöd bland hyresgästerna i huset.

En hyresgäst som träder ur det kollektiva förhandlingssystemet skall ha rätt att få sin hyra sänkt med ett belopp som motsvarar den förhandlingsersättning som ingår i hyran.

Vidare föreslås att bostadssaneringslagen (1973:531) skall upphävas. Hyresgästen skall enligt förslaget i stället ges ett indirekt skydd mot ovälkomna ombyggnadsåtgärder. Det innebär att en åtgärd, som inte avser att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard och som uppenbart inte är motiverad av boendehänsyn, inte skall beaktas vid bestämmande av hyrans storlek, om inte hyresgästen godkänt åtgärden. Nya regler om upprustningsföreläggande förs in i hyreslagen.

De särskilda bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10) om bygglov

i sådana boinflytandefall som avses i bostadssaneringslagen föreslås bli upphävda. Det lämnas också förslag om att reglerna om hyresgästinflytande över den statliga bostadsfinansieringen skall avskaffas.

I propositionen föreslås också vissa andra ändringar i hyreslagen. För avvikelse från tvingande regler i hyreslagen i fråga om s.k. blockhyresavtal skall det krävas godkännande av hyresnämnden även om hyresvärden är ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som helt ägs av en kommun eller ett landsting. Minsta antalet bostadslägenheter som kan blockhyras sänks från fler än tio till tre. Vidare föreslås att en hyresvärd som säger upp en hyresgäst skall ange orsaken till uppsägningen. Slutligen föreslås att den särskilda regeln om besittningsskydd för hyresgäster i en- och tvåfamiljshus skall kompletteras så att det klart framgår att regeln inte skall tillämpas vid uthyrning som sker under affärsmässiga förhållanden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 1994.

Innehållsförteckning

1 Förslag till riksdagsbeslut 5
2 Lagtext 6
2.1 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen 6
2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken 10
2.3 Förslag till lag om upphävande av bostadssaneringslagen 26
2.4 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen... 27
2.5 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen 28
2.6 Förslag till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder 29
2.7 Förslag till lag om ändring i lagen om Bostadsdomstol . 34
2.8 Förslag till lag om ändring i lagen om bostadsanpassningsbidrag m.m. 35
3 Ärendet och dess beredning 36
4 Nuvarande ordning 36
4.1 Hyresförhandlingslagen 36
4.2 Hyreslagen 41
4.3 Bostadssaneringslagen 45
5 Förslag till ny reglering 49
5.1 Hyresförhandlingsfrågor 50
5.1.1 Rätt för hyresgäster att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet 50
5.1.2 Flera förhandlande hyresgästorgansationer 61
5.1.3 Gemensamma förhandlingar 67
5.1.4 Förhandlingsersättning 68
5.2 Hyresgästinflytande vid upprustning och ombyggnad ... 70
5.3 Annan lagstiftning som berör hyresgästorganisationernas ställning 76
5.3.1 Plan- och bygglagen 76
5.3.2 Den statliga bostadsfinansieringen 77
5.3.3 Förfaranderegler m.m. 78
5.4 Ytterligare ändringar i hyreslagen 79
5.4.1 Bruksvärdessystemet 79
5.4.2 Hyresnämndens godkännande av vissa blockhyresavtal 80
5.4.3 Angivandet av orsaken till en uppsägning av en bostadshyresgäst 81
5.4.4 Besittningsskyddet vid hyra av en- och tvåfamiljshus 82
6 Konsekvenser av förslagen för domstolar, hyresnämnder, kommuner och länsbostadsnämnder 83
7 Ikraftträdande- och övergångsregler 85
8 Specialmotivering 87
8.1 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen 87
8.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken 94
8.3 Förslag till lag om upphävande av bostadssaneringslagen 113
8.4 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen... 114

8.5 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen 115
8.6 Förslag till lag om ändring i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder 116
8.7 Förslag till lag om ändring i lagen om Bostadsdomstol . 120
8.8 Förslag till lag om ändring i lagen om bostadsanpassningsbidrag m.m. 120

Bilaga 1 Sammanfattning av promemorian 121
Bilaga 2 Promemorians lagförslag 122
Bilaga 3 Förteckning över remissinstanserna 150
Bilaga 4 Lagrådsremissens lagförslag 151
Bilaga 5 Lagrådets yttrande 181

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 10 mars 1994

1 Förslag till riksdagsbeslut

Regeringen föreslår att riksdagen

1. antar regeringens förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken,
3. antar regeringens förslag till lag om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531),
4. antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792),
5. antar regeringens förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10),
6. antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
7. antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol,
8. antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m.,
9. godkänner det som regeringen förordar om hyresgästinflytande över den statliga bostadsfinansieringen av ombyggnader av hyreshus (avsnitt 5.3.2).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)
dels att 4 § skall upphöra att gälla,
dels att 2, 3, 5, 6, 10, 20, 21, 25 och 26 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 §[1]	
Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).	
Tvist om införande eller *bibehållande* av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. *I stället för 55 § tredje stycket nämnda kap. gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.*	Tvist om införande eller *slopande* av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. *Om hyresgästen har gett sin uppfattning till känna, skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, såvida inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har gett sin uppfattning till känna, skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.*
	Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul skall gälla först från och med en viss dag.
3 §	
Förhandlingsordning skall omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om ej parterna är ense om att undanta viss lägenhet. Förhandlingsordning gäller ej för bostadslägenhet, om hyresavtalet till följd av beslut av hyresnämnd inte innehåller förhandlingsklausul.	*En förhandlingsordning omfattar en bostadslägenhet i ett hus som anges i förhandlingsordningen, om hyresavtalet för lägenheten innehåller en förhandlingsklausul som hänvisar till förhandlingsordningen.*

[1] Senaste lydelse 1984:696.

5 §[2]

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att *påkalla förhandling* med hyresgästorganisationen i fråga om

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att *på eget initiativ förhandla* med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller
3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna *ej* enas om annat, *rätt för båda parter att påkalla förhandling* i fråga om

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

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

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

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

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 *a* §§ samma balk.

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 *c* §§ samma balk.

6 §

Avtal om förhandlingsordning skall *upprättas skriftligen och dagtecknas*. Avtalet skall *innehålla uppgift om vilka lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen.*

Ett avtal om förhandlingsordning skall *avse ett eller flera hus.* Avtalet skall *upprättas skriftligen och dagtecknas.*

10 §

Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det *ej* med hänsyn till organisationens kvalifikationer, *hyresgästernas inställning* och omständigheterna i övrigt kan anses *obilligt* mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen *el-*

Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det med hänsyn till organisationens kvalifikationer, *organisationens stöd bland hyresgästerna* och omständigheterna i övrigt kan anses *skäligt* mot hyresvärden respektive hyresgästorgani-

[2] Senaste lydelse 1984:696.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ler mot hyresgästerna att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.	sationen att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.
20 §	
Genom förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får *ej* överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter.	Genom *en* förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter *som omfattas av förhandlingsordningen* skall ingå *ett* visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall *det* framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får *inte* överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter.
21 §	
I förhandlingsöverenskommelse om hyra skall *lika stora lägenheter i ett hus åsättas samma hyra*, om det *ej* med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses *föreligga* skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.	I *en* förhandlingsöverenskommelse om hyra skall *samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning*, om det *inte* med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses *vara* skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.

25 §[3]

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

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

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

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 *a* § *tredje – sjunde* styckena jordabalken skall tillämpas.	Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 *c* § *fjärde – åttonde* styckena jordabalken skall tillämpas.

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

26 §	
Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att *påkalla förhandling* enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig	Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att *förhandla* enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att

[3] Senaste lydelse 1984:696.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
att ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av hans försummelse.	ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av hans försummelse.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

2. Den nya lydelsen av 3 § skall tillämpas även på en förhandlingsordning som har kommit till stånd före ikraftträdandet.

2.2 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken[1]

dels att 12 kap. 1, 8, 42, 46, 47, 53, 55, 55 a, 55 b, 63, 66, 67, 70 och 73 §§ skall ha följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 55 b § skall sättas närmast före 55 d §,

dels att det i 12 kap. skall införas sex nya paragrafer, 18 a, 18 b, 18 c, 54 a, 55 c och 55 d §§ samt närmast före 18 a § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

12 kap

1 §[2]

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet *fler än tio* bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, *landstingskommun*, kommunalförbund, *allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller landstingskommun*, är hyresvärd.

Omfattar hyresavtalet *minst tre* bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, *landsting eller* kommunalförbund är hyresvärd.

[1] Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.
[2] Senaste lydelse 1993:407.

8 §[3]

En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, bör hyresvärden, om inte hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1–3, i uppsägningen ange orsaken till att avtalet skall upphöra.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av *tredje* eller *fjärde* styckena i denna paragraf.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av *fjärde* eller *femte* styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§.

Upprustningsföreläggande

18 a §

Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt 55 a § fjärde och femte styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyres-

[3] Senaste lydelse 1991:850.

värden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande 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.

Bestämmelserna i 16 § fjärde – sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsförelägganden.

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

18 b §

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

18 c §

Ett upprustningsföreläggande är förfallet om

1. bygglov, när sådant behövs, inte beviljas för den åtgärd som avses med föreläggandet eller

2. den byggnad där den lägenhet finns som avses med upprustningsföreläggandet har rivits eller av annan orsak inte längre finns i behåll.

42 §[4]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[4] Senaste lydelse 1993:400.

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

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

46 §[5]

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

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 icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

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

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

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

7. 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, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej 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 icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

[5] Senaste lydelse 1987:242.

47 §[6]

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

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

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

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

53 §

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

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

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål

[6] Senaste lydelse 1987:816.

och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

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

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

54 a §

Vill hyresvärden att ett skriftligt meddelande enligt 54 § första stycket om hyreshöjning skall få den verkan som anges i andra stycket nedan, skall meddelandet innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran skall börja gälla. I meddelandet skall vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han inte senast en viss angiven dag, tidigast sex veckor efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet skall också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning skall komma till stånd.

Innehåller meddelandet från hyresvärden sådana uppgifter som anges i första stycket och har hyresgästen inte inom den i meddelandet utsatta tiden gett hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, skall hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Den högre hyran får börja att gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen.

55 §

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

Nuvarande lydelse

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. *Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse bekostats av en hyresgäst, får förbättringen tillgodoräknas hyresvärden endast om det finns särskilda skäl.*

Föreslagen lydelse

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a och 55 b §§ iakttas.

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

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

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

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

55 a §

Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre

Vid prövningen av hyran för en lägenhet skall inte beaktas sådant förbättringsarbete eller liknande åtgärd som hyresvärden utfört i lägenheten under hyresförhållandet, om åtgärden inte har vidtagits för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard och uppenbart inte har varit motiverad av boendehänsyn.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.	
Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.	*Första stycket gäller inte, om hyresgästen eller hyresnämnden har godkänt åtgärden eller om mer än tio år har förflutit sedan åtgärden slutfördes. Innehåller hyresavtalet en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och har en hyresgästorganisation genom en förhandlingsöverenskommelse åtagit sig att för hyresgästens räkning ta ställning till frågan om godkännande av en sådan åtgärd som avses i första stycket, gäller organisationens ställningstagande som om det gjorts av hyresgästen själv.*
Hyresnämnden får, när det finns särskilda skäl, förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.	*Hyresnämnden får godkänna en åtgärd som avses i första stycket endast om det finns särskilda skäl.*
Skall hyresgästen enligt hyresnämndens eller Bostadsdomstolens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.	*En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard om den är försedd med anordning 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, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,* *5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,* *6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.*
På överskjutande belopp skall hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen	*Utöver vad som anges i fjärde stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard skall uppnås* *1. att det finns tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten och till*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
(1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.	*anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från denna, samt*
	2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.
I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande belopp jämte ränta som avses i femte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.	
Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller Bostadsdomstolens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.	
55 b §[7]	
Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.	*Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.*
Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.	

[7] Senaste lydelse 1993:400.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.	
När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 a § fjärde – sjunde styckena.	
För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.	
	55 c §
	Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.
	Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren

på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Har den hyra som prövas blivit gällande enligt 54 a §, får beslut om hyran, utan hinder av första och andra styckena, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom tre månader därefter.

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

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

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

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

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller Bostadsdomstolens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen

betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

55 d §

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

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

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

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

63 §[8]

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket, 3, 4 eller 6, 44 § *eller* 54 § skall anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.	Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 54 § *eller 54 a §* skall anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärden vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

66 §[9]

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
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 58 b §. 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 *d* § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. 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 §[10]

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyres-	Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyres-

[8] Senaste lydelse 1993:400.
[9] Senaste lydelse 1988:927.
[10] Senaste lydelse 1988:408.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
gästen 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 arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.	gästen 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 *c* , 55 *d* eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbeästämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den 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 §[11]

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 23 § 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 16 § andra stycket, *18 a-c §§*, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, *55 a*, 55 *d*, 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 §[12]

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, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.	I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 *d* § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket, *om upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§, om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 55 a § tredje stycket* eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i Bostadsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

[11] Senaste lydelse 1988:927.
[12] Senaste lydelse 1992:126.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

2. De nya föreskrifterna gäller även hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. De äldre föreskrifterna i 12 kap. 1 § tillämpas dock på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

3. De äldre föreskrifterna i 12 kap. 55 a § tillämpas beträffande åtgärd för vilken det har meddelats bygglov med stöd av 8 kap. 31 § plan- och bygglagen (1987:10).

2.3 Förslag till
Lag om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531)

Härigenom föreskrivs att bostadssaneringslagen (1973:531) skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1994.

---

1. Den upphävda lagen gäller fortfarande i ärenden som har väckts vid hyresnämnden under lagens giltighetstid, dock inte i ärenden enligt 2 a § första stycket.

2. Om ett upprustningsåläggande eller ett användningsförbud har meddelats enligt 2 § första stycket, gäller den upphävda lagen fortfarande i frågor som rör upprustningen och användningen av den lägenhet som avses med beslutet. Detsamma gäller om ett beslut har meddelats enligt 2 § andra stycket. Har åläggandet eller förbudet förfallit, gäller inte vad som nu sagts.

3. Beslut om förbud enligt 2 a § upphör att gälla samtidigt som den upphävda lagen.

4. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om en bygglovspliktig åtgärd för vilken en ansökan om bygglov enligt plan- och bygglagen (1987:10) har gjorts före lagens upphävande.

2.4 Förslag till Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs att 2 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	2 §[1]
Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.	
Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.	
I beslut enligt första eller andra stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).	
	Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under tvångsförvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973:531).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

[1] Senaste lydelse 1989:1051. Ändringen innebär att fjärde stycket upphävs.

2.5 Förslag till Lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 17, 24 och 31 §§ samt 13 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10)[1] skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1994.

---

1. De upphävda paragraferna gäller fortfarande i ärenden i vilka ansökan har gjorts före utgången av juni 1994.

2. De upphävda föreskrifterna i 8 kap. 17 och 24 §§ gäller fortfarande i fråga om rivningslov beträffande en byggnad för vilken ett upprustningsåläggande har meddelats med stöd av 2 § bostadssaneringslagen (1973:531) eller för vilken ett ärende om sådant åläggande är väckt vid hyresnämnden.

3. De upphävda föreskrifterna i 8 kap. 31 § och 13 kap. 6 § gäller fortfarande, om sökanden åberopar ett godkännande som en hyresgästorganisation har lämnat före utgången av juni 1994 eller om sökanden åberopar ett medgivande enligt 2 a § andra stycket bostadssaneringslagen (1973:531).

[1] Omtryckt 1992:1769.

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

Härigenom föreskrivs att 4, 5 a, 16, 17, 22, 23 och 32 §§ samt rubriken före 16 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder[1] skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	4 §[2]
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, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, 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. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, *upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§,* ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, *godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket,* återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 *d* §, 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 medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),	
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2, 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),	6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,	
8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.	

[1] Omtryckt 1985:660.
[2] Senaste lydelse 1993:409.

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

5 a §[3]

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *bibehållas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),	1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärende som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Ärende angående bostadssanering och särskild förvaltning	*Ärende angående upprustningsföreläggande och särskild förvaltning*

16 §

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Ansökan *i fråga enligt bostadssaneringslagen* skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.	Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Ansökan *om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§ jordabalken* skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra – femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

[3] Senaste lydelse 1991:637.

17 §[4]

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendestället avkastningsförmåga. *Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.* Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse *eller den nämnd* inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendestället avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Begärs prövning av fråga som avses i 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.

22 §[5]

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap.

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap.

[4] Senaste lydelse 1991:1656. Ändringen innebär bl.a. att fjärde stycket upphävs.
[5] Senaste lydelse 1993:409.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken *eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531)* eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.	16 § andra stycket *eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§* eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) *eller ansökan om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §[6]

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, *bostadssanering* eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), *21 § bostadssaneringslagen (1973:531)*, 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.	Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos Bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 e § eller avvisat besvär,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

[6] Senaste lydelse 1993:409.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.	
32 §[7]	
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 (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.	Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 *c* § *åttonde* stycket eller 55 *d* § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) får beslutet verkställas såsom lagakraftägande 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 lagakraftägande dom.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

2. Äldre föreskrifter om förfarandet tillämpas fortfarande i ärenden som enligt lagen (1994:000) om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531) fortfarande skall kunna prövas enligt den upphävda lagen.

[7] Senaste lydelse 1993:409.

2.7 Förslag till Lag om ändring i lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 14 a och 28 §§ lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
14 a §[1]	
Bestämmelserna i 12 – 14 §§ tillämpas inte i mål som gäller	
1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *bibehållas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),	1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,	
3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.	
Bestämmelserna i 12 – 14 §§ skall inte heller tillämpas i andra mål, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.	
I mål som avses i första och andra styckena skall Bostadsdomstolen bestå av tre lagfarna ledamöter.	
28 §[2]	
Beslut av Bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § *jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531)* eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.	Beslut av Bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket *eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§* eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § *eller godkännande enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket jordabalken* eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

[1] Senaste lydelse 1991:636.
[2] Senaste lydelse 1993:410.

2.8 Förslag till Lag om ändring i lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m.

Härigenom föreskrivs att 10 § lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	10 §
Bostadsanpassningsbidrag för standardhöjande åtgärder lämnas endast om	
1. lägenheten har lägsta godtagbara standard enligt *2 b § bostadssaneringslagen (1973:531)* och	1. lägenheten har lägsta godtagbara standard enligt *12 kap. 55 a § fjärde och femte styckena jordabalken* och
2. åtgärderna inte utgör ett led i en större upprustning.	
Trots bestämmelserna i första stycket 1 lämnas bidrag för standardhöjande åtgärder i en funktionshindrad persons egen bostad, om åtgärderna behövs för att det skall vara möjligt för den funktionshindrade att bo kvar och om det med hänsyn till den tid han bott i huset och övriga omständigheter kan anses lämpligt att han ges en sådan möjlighet.	

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

3 Ärendet och dess beredning

I hyresförhandlingslagen (1978:304) anges i vilka former och under vilka förutsättningar kollektiva förhandlingar rörande bostadslägenheter kan bedrivas. Lagen trädde i kraft den 1 juli 1978.

I den inom Justitiedepartementet upprättade promemorian Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m. (Ds 1993:30) har föreslagits ändringar i hyresförhandlingslagen och i annan hyresrättslig lagstiftning. Promemorian har remissbehandlats.

En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. De lagförslag som läggs fram i promemorian finns i *bilaga 2*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena har gjorts i Justitiedepartementet och finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (Dnr 93-2045).

Lagrådet

Regeringen beslutade den 10 februari 1994 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*.

Lagrådet föreslår vissa förtydliganden i 5 och 6 §§ hyresförhandlingslagen och 12 kap. 8, 18 c, 54 a och 55 a - c §§ jordabalken (hyreslagen) samt vissa ändringar i övergångsbestämmelserna till ändringarna i hyreslagen.

Regeringen har i propositionen i huvudsak följt Lagrådets förslag. Dessutom har vissa redaktionella ändringar gjorts i lagtexten. Regeringen återkommer till Lagrådets synpunkter i specialmotiveringen.

4 Nuvarande ordning

4.1 Hyresförhandlingslagen

Hyresförhandlingslagen (1978:304) anger i vilka former och under vilka förutsättningar kollektiva förhandlingar rörande bostadslägenheter kan bedrivas. Lagen trädde i kraft den 1 juli 1978 (prop. 1977/78:175, bet. 1977/78:CU32, rskr. 1977/78:347). Det lagfästa kollektiva förhandlingssystemet har delvis sitt ursprung i överenskommelser som före lagens tillkomst träffades mellan de allmännyttiga bostadsföretagen och den organiserade hyresgäströrelsen (det frivilliga förhandlingssystemet) samt i lagen (1942:429) om hyresreglering (som upphörde att gälla den 1 oktober 1975) och lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen (avvecklingslagen) som trädde i kraft den 1 juli 1975.

Tre principer kan sägas bära upp hyresförhandlingslagen.

* Det kollektiva förhandlingssystemet är att föredra framför ett system med enskilda förhandlingar.
* Så många som möjligt bör omfattas av det kollektiva systemet.
* Den enskilde hyresgästen har ingen egen bestämmanderätt över hur förhandlingarna för hans eller hennes lägenhet skall bedrivas.

De nämnda principerna grundas på följande överväganden. Det kollektiva

förhandlingssystemet innebär betydande praktiska fördelar för både hyresvärdar och hyresgäster och anses kostnadsbesparande. Genom att uppträda kollektivt kan hyresgästerna bäst hävda de rättigheter som hyreslagstiftningen ger dem. Systemet garanterar också en sund utveckling på hyresmarknaden utan ingripanden från myndigheternas sida.

Förhandlingsordning

Förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen kan bedrivas mellan å ena sidan hyresvärden (och organisation av hyresvärdar) och å andra sidan organisation av hyresgäster. Grundvalen för förhandlingarna är en förhandlingsordning (1 § hyresförhandlingslagen).

Normalt utgörs förhandlingsordningen av ett avtal mellan de förhandlande parterna. Både hyresgästorganisation och hyresvärd har normalt en rätt till förhandlingsordning. Förhandlingsordningen kan därför också komma till stånd genom beslut av hyresnämnd eller Bostadsdomstolen. Ansökan hos nämnden kan göras av hyresgästorganisation eller hyresvärd (9 § hyresförhandlingslagen). Vid prövning av tvisten skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till organisationens kvalifikationer, hyresgästernas inställning och omständigheterna i övrigt kan anses obilligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen eller mot hyresgästerna att den begärda förhandlingsordningen skall gälla (10 § hyresförhandlingslagen). I praktiken betyder detta framför allt att hyresgästorganisationen skall ha förtroende bland hyresgästerna och att den skall ha förutsättningar att ta tillvara hyresgästernas intressen.

Förtroendeprövningen är så utformad att en förhandlingsordning skall komma till stånd, om flertalet av de berörda hyresgästerna inte motsätter sig den begärda förhandlingsordningen. Om det inte visas att hyresgästerna saknar förtroende för hyresgästorganisationen, bifaller hyresnämnden normalt en framställning om förhandlingsordning (prop. 1977/78:175 s. 114). Hyresgästorganisationen behöver inte ha någon medlem bland de hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen (prop. 1977/78:175 s. 114). Det anses att beviskravet för att motparten skall slippa en förhandlingsordning är lägre om det är en hyresvärd som har ansökt om en förhandlingsordning. Det lär bara vara i sällsynta undantagsfall som en hyresgästorganisation kan tvingas till en förhandlingsordning (prop. 1977/78:175 s. 117; jfr även Bror Rittri, Bruksvärdeshyra s. 44).

Något förenklat kan frågan om kollektiva förhandlingar skall föras beträffande lägenheterna i ett visst hus beskrivas så att kollektiva förhandlingar skall gälla för alla eller ingen och att kollektiva förhandlingar skall föras om inte en klart uttalad majoritet har motsatt sig dem.

Förhandlingsordningens omfattning

En förhandlingsordning kan gälla för ett eller flera hus. Den gäller för alla bostadslägenheter i huset eller husen, om det inte särskilt avtalats mellan förhandlingsordningens parter att viss lägenhet inte skall omfattas (3 § första

meningen hyresförhandlingslagen). Förhandlingsordningen skall alltså i princip omfatta samtliga lägenheter i ett hus. Enligt propositionen till hyresförhandlingslagen har man genom möjligheten för parterna att göra undantag framför allt önskat tillgodose behovet av att undanta lägenhet som på grund av sin utformning skiljer sig från de andra lägenheterna i huset på sådant sätt att det är mindre lämpligt att föra kollektiva förhandlingar om lägenheten. En annan undantagssituation kan, enligt propositionen, vara en lägenhet som hyrs ut till en släkting till hyresvärden (prop. 1977/78:175 s. 97 f). Förhandlingsordningen får vanligen inga verkningar på avtal om andrahandsupplåtelse.

En förhandlingsordning gäller inte för en bostadslägenhet om hyresavtalet till följd av hyresnämndens beslut inte skall innehålla en förhandlingsklausul (3 § andra meningen hyresförhandlingslagen).

Förhandlingsordningens parter kan inte begränsa en förhandlingsordning till att gälla enbart sådana hyresgäster som är medlemmar i hyresgästorganisationen (se t.ex. RBD 1979:23 och 1980:1).

Vid införandet av hyresförhandlingslagen behandlades den situationen att det finns konkurrerande organisationer som uppträder mot varandra. Frågan var vilket lägenhetsbestånd hyresnämnden skall utgå ifrån när den bestämmer vem som skall tillerkännas förhandlingsordning. Det kan ligga i hyresvärdens intresse att hela hans bestånd omfattas av en förhandlingsordning. Hyresgästerna i ett visst hus kan å andra sidan ha intresse av att få till stånd en förhandlingsordning som bara gäller det huset. I propositionen angavs att hyresnämnden måste fästa stort avseende vid vilket stöd en hyresgästorganisation kan visas ha hos hyresgästerna. Vikt bör endast fästas vid vad de hyresgäster anser som bor i det eller de hus som direkt berörs av den till nämnden hänskjutna tvisten. Har hyresgästernas inställning kommit till klart uttryck i processen bör detta alltid anses utslagsgivande. Departementschefen uttalade samtidigt att hyresnämnden kunde beakta en invändning från hyresvärden om att det är till fördel både för honom själv och hyresgästerna i gemen att alla hans fastigheter omfattas av samma förhandlingsordning. Hur stor hänsyn som bör läggas vid denna synpunkt får bero på omständigheterna i det enskilda fallet (se prop. 1977/78:175 s. 115).

Rätt och skyldighet till förhandlingar

En förhandlingsordning innebär en rätt till förhandlingar om nära nog samtliga boendefrågor och en skyldighet att träda i förhandlingar om motparten begär det. I vissa frågor är hyresvärden skyldig att begära förhandling med hyresgästorganisationen, s.k. primär förhandlingsskyldighet (5 § första stycket hyresförhandlingslagen). Parterna kan komma överens om att inskränka förhandlingsrätten. Denna möjlighet är dock begränsad till att gälla sådana frågor för vilka det inte finns en primär förhandlingsskyldighet (5 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Den primära förhandlingsskyldigheten innebär alltså att hyresvärden måste ta initiativ till och genomföra förhandling i den aktuella frågan. Hyresvärden kan inte med kringgående av hyresgästorganisationen träffa avtal direkt med hyresgästen. Särskilda regler finns för att säkra att denna skyldig-

het fullgörs. Ett avtal som träffas direkt med hyresgästen är ogiltigt (23 § hyresförhandlingslagen). Så länge en förhandling i frågan inte förklarats strandad utgör detta ett processhinder vid hyresnämnden (11 a § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). En hyresvärd kan dock vid förhandlingsvägran få ansökan prövad. Om hyresvärden bryter mot den primära förhandlingsskyldigheten, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen för sådan skada som har uppstått till följd av detta (26 § hyresförhandlingslagen).

Primär förhandlingsskyldighet gäller beträffande hyra men är inskränkt till att gälla höjning av den (5 § första stycket 1 hyresförhandlingslagen). Det innebär att förstagångshyror efter ny- och ombyggnad inte omfattas av skyldigheten. Skyldigheten är numera relaterad till lägenheten och inte till hyresgästen eller hyresavtalet. Därför gäller skyldighet att förhandla om höjning av hyran när en ny hyresgäst flyttar in i en lägenhet. (Den primära förhandlingsskyldigheten för hyra utvidgades till att omfatta även detta fall genom lagändring som trädde i kraft den 1 januari 1985, se SFS 1984:696, prop. 1983/84:137, bet. 1983/84:BoU29, rskr. 1983/84:378). Någon skyldighet att förhandla om en hyressänkning finns inte.

Primär förhandlingsskyldighet gäller även beträffande ändring av grunderna för beräkning av ersättning för uppvärmning, varmvatten och el samt för vatten och avlopp (5 § första stycket 2 hyresförhandlingslagen). Dessutom gäller sådan skyldighet beträffande ändring av villkor om hyresgästernas rätt att använda gemensamma utrymmen (5 § första stycket 3 hyresförhandlingslagen).

Parterna kan genom föreskrift om det i förhandlingsordningen utvidga området för den primära förhandlingsskyldigheten. Underlåtenhet att fullgöra en utvidgad primär förhandlingsskyldighet sanktioneras genom skadestånd (26 § hyresförhandlingslagen).

Om förhandlingsordningens parter är ense, kan en förhandlingsordning medföra rätt till förhandling för hyresgästorganisationen i frågor som rör tillämpningen av ett enskilt hyresavtal. En förutsättning är dock att hyresgästen gett organisationen skriftlig fullmakt att företräda honom eller henne i saken (5 § tredje stycket hyresförhandlingslagen).

En part som gör sig skyldig till förhandlingsvägran kan bli skyldig att ersätta motparten för skada som uppstår till följd av detta. Skadeståndsskyldighet kan också uppstå till följd av att en part inte visar upp en handling som har åberopats vid förhandling (27 § hyresförhandlingslagen). Någon rättslig skyldighet att nå fram till ett resultat vid förhandlingarna finns inte. Kommer parterna inte fram till en uppgörelse, innebär lagen att hyresvärden och hyresgästen genom avtal får lösa de frågor som förhandlingen avsett eller att hyresnämnden får avgöra tvisten.

Förhandlingsöverenskommelse

De avtal som träffas efter förhandlingar enligt hyresförhandlingslagen kallas förhandlingsöverenskommelser. Hyresvärden har skyldighet att informera hyresgästerna om överenskommelsernas innehåll (19 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Överenskommelse om hyra gäller från den dag som an-

ges i överenskommelsen. Hyresgästen kan få förhandlingsöverenskommelsen prövad av hyresnämnden i den del den avser villkoren i hans eller hennes eget hyresavtal (22 § hyresförhandlingslagen).

Förhandlingsklausul

Hyresgästen binds till de förhandlingsöverenskommelser som träffas på grundval av förhandlingsordningen genom en förhandlingsklausul i hyresavtalet (2 § första stycket hyresförhandlingslagen). En förhandlingsklausul ger hyresvärden en rätt att mot hyresgästen tillämpa det kollektivt framförhandlade resultatet. (I praktiken förekommer förhandlingsklausuler som är ömsesidigt bindande.) Denna avtalsmekanism fanns redan före hyresförhandlingslagens tillkomst. En förhandlingsklausul måste hänvisa till förhandlingsöverenskommelse som träffas på grundval av en förhandlingsordning som utformats enligt hyresförhandlingslagen. Bostadsdomstolen har funnit det oskäligt att påtvinga en hyresgäst en klausul som inte anknyter till en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen med hänsyn till de rättsgarantier som är förbundna med den lagen (se RBD 1980:6). Införandet av en förhandlingsklausul förutsätter att det redan finns en förhandlingsordning och i klausulen måste hyresgästorganisationens namn anges (se RBD 1979:42).

Är hyresvärden bunden av en förhandlingsordning beträffande en viss lägenhet, bör han eller hon först försöka att genom avtal med hyresgästerna få in en förhandlingsklausul i de enskilda hyresavtalen. Genom förhandlingsklausulen får de kollektiva förhandlingsresultaten effektiv verkan genom att hyresgästen blir bunden till de framförhandlade nya villkoren. Kan hyresvärden inte på frivillighetens väg träffa avtal om införandet av en förhandlingsklausul, får han ansöka hos hyresnämnden om att en sådan klausul skall föras in i avtalet. Också hyresgästerna kan vid hyresnämnden utverka att en förhandlingsklausul förs in i deras avtal.

Enligt hyresförhandlingslagen skall en förhandlingsklausul föras in i avtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla (2 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Bostadsdomstolen har uttalat att gällande rätt innebär en stark presumtion för att på begäran av part föra in en förhandlingsklausul i avtalet (RBD 1992:12).

I förarbetena till hyresförhandlingslagen ges exempel på en del omständigheter som utgör skäl för att en förhandlingsklausul inte skall gälla. Det kan vara fråga om en lägenhet av speciell typ som den kollektiva förhandlingsformen inte passar särskilt bra för. Lägenheten kan finnas i ett hus med betydande kvalitetsskillnader mellan lägenheterna. Släktskap eller andra personliga relationer mellan hyresvärd och hyresgäst kan också utgöra skäl som talar mot att hyresnämnden skall föra in en förhandlingsklausul. Om förhandlingsordningen endast omfattar ett mindre antal lägenheter, kan detta vara en omständighet som talar för att någon förhandlingsklausul inte skall gälla i ett enskilt hyresavtal (prop. 1977/78:175 s. 130). En avvägning skall göras mellan å ena sidan hyresvärdens intresse av att de kollektiva förhandlingarna

omfattar så många hyresgäster som möjligt och å andra sidan hyresgästens skäl för att ha rätt att träffa avtal direkt med hyresvärden. Enligt hyresförhandlingslagens förarbeten har hyresvärden ett sådant intresse bl.a. med hänsyn till bruksvärdessystemets tillämpning. En förhandlingsklausul skall inte föras in i avtalet om en majoritet av hyresgästerna i det eller de hus som berörs av samma förhandlingsordning klart motsätter sig förhandlingsordningen (prop. 1977/78:175 s. 130). Blir det klarlagt att så är fallet, kan hyresnämnden inte bara ogilla hyresvärdens yrkande om att en förhandlingsklausul skall tas in i hyresavtalet utan nämnden kan också upphäva förhandlingsordningen (4 § andra stycket hyresförhandlingslagen). En omständighet av annat slag som kan leda till att en förhandlingskausul inte förs in i avtalet är att det av organisationen dittills bedrivna förhandlingsarbetet inte skett i överensstämmelse med hyresförhandlingslagens bestämmelser. Så kan vara fallet om det vid hyresdebiteringen sker ett uppenbart överuttag av förhandlingsersättning (prop. 1977/78:175 s. 131).

En hyresgäst som är bunden av en förhandlingsklausul kan i vissa fall få klausulen upphävd genom hyresnämndens beslut. Prövningen skall ske enligt samma skälighetsregel som gäller för införande av en förhandlingsklausul och kan också utsträckas till att omfatta frågan om förhandlingsordningens bestånd. Klausulen kan upphävas t.ex. om hyresgästföreningen har misskött förhandlingarna. Det förhållandet att en majoritet bland hyresgästerna i huset inte vill att någon förhandlingsordning skall gälla för huset är enligt hyresförhandlingslagens förarbeten inte tillräckligt för att i samband med upphävandet av de prövade förhandlingsklausulerna upphäva förhandlingsordningen (jfr 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Det krävs dessutom att hyresgästerna önskar att en förhandlingsordning skall gälla med en *annan* hyresgästorganisation. Det är således inte ett tillräckligt skäl att en majoritet av hyresgästerna vill förhandla individuellt. I vissa fall är det inte ens tillräckligt att en majoritet av hyresgästerna önskar en förhandlingsordning med annan hyresgästorganisation. Är opinionen att anse som tillfällig kan detta utgöra skäl att inte rubba den bestående förhandlingsordningen (prop. 1977/78:175 s. 112 f. och s. 152; se även Bror Rittri, Bruksvärdeshyra s. 30 f.).

Övrigt

En förhandlingsordning innebär inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att få sina hyresvillkor prövade vid hyresnämnden (5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen). Inte heller innebär rätten för en part att t.ex. förhandla om lägenheternas skick att hyresgästen är betagen rätten att vid hyresnämnden begära åtgärdsföreläggande.

4.2 Hyreslagen

Bestämmelser om hyra finns i 12 kap. jordabalken. Det kapitlet i balken brukar benämnas hyreslagen. En del av bestämmelserna är endast utfyllande. I stora delar är de dock tvingande så till vida att ett hyresvillkor som strider mot dem är utan verkan mot hyresgästen (1 § femte stycket hyreslagen).

Vissa av hyreslagens tvingande regler har försetts med undantag som gäller om lägenheten omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet. Hyran för en lägenhet skall vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om avtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen räcker det med att hyran är till beloppet bestämd i en förhandlingsöverenskommelse (19 § hyreslagen). En lägenhet skall vid tillträdet och under hyrestiden vara i visst av lagen närmare bestämt skick (9 § och 15 § första stycket hyreslagen). Under hyrestiden skall hyresvärden utföra sedvanliga reparationer i lägenheten (15 § andra stycket hyreslagen). Avtal får träffas om ett sämre skick än det lagen anger och om att sedvanliga reparationer inte behöver utföras, om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen och bestämmelserna om skicket och reparationerna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt den lagen (9 § andra stycket 2 och 15 § andra stycket 2 hyreslagen).

Villkorsändringstvister

Både hyresvärd och hyresgäst kan vid hyresnämnden få till stånd en prövning av de hyresvillkor som har avtalats. De kan också få helt nya villkor införda i hyresavtalet (55 § hyreslagen). Prövningen kan komma till stånd utan att avtalet sägs upp (54 § hyreslagen).

Hyresvärden eller hyresgästen måste innan han eller hon ger in en ansökan om villkorsändring meddela sin motpart att hyresvillkoren önskas ändrade och därefter avvakta dennes svar en månad (54 § hyreslagen). Denna ordning har till syfte att parterna skall komma till tals med varandra innan hyresnämnden kopplas in.

Hyresnämndens beslut om ändrade villkor får endast avse viss tid räknat från det att ansökan gjorts (den s.k. fördröjningsregeln i 55 a § hyreslagen). När det gäller avtal som löper tills vidare kan beslutet endast avse tid från det månadsskifte som inträffar närmast tre månader efter det att ansökan gjorts. De flesta hyresavtal är av denna typ (s.k. tillsvidareavtal). För tidsbestämda avtal får beslutet inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning tidigast hade kunnat ske, om uppsägning skett när ansökan gavs in till hyresnämnden. Beträffande hyresavtal med en hyrestid som överstiger ett år får ett beslut om ändrade hyresvillkor i anledning av en ansökan från hyresgästens sida avse tid efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader efter det att ansökan gavs in, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år. Någon i förhållande till ansökan retroaktiv förändring av hyresvillkoren kan det alltså inte bli fråga om.

Beträffande tillsvidareavtal finns dessutom vad man kan kalla en karensregel. Karensregeln innebär att ett förut gällande hyresvillkor måste gälla en viss minsta tid. Den hindrar en omprövning av ett avtalat eller ett av hyresnämnden tidigare fastställt villkor med alltför tätt mellanrum. Hyresnämndens beslut om ändring av ett hyresvillkor får inte avse tid före det att sex månader förflutit från det att villkoret började tillämpas (55 a § första stycket hyreslagen). Karensbestämmelsen syftar till att hyresvärd och hyresgäst inte skall besväras av alltför täta tvister med varandra.

Gäller tvisten något annat än hyran, skall villkor som någon av parterna

ställt upp gälla i den mån det är skäligt. Skäligheten skall avgöras med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (55 § tredje stycket hyreslagen). Beträffande hyra och hyrestid gäller specialregler. Hur hyran fastställs skall behandlas i det följande.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen gäller för en viss lägenhet, skall reglerna om villkorstvister tillämpas endast om det följer av hyresförhandlingslagen (53 § andra stycket hyreslagen). Av denna reglering följer att karens- och fördröjningsreglerna inte gäller vid tvister enligt hyresförhandlingslagen. Hyresförhandlingslagen innehåller egna sådana regler (24 § hyresförhandlingslagen). Av hyresförhandlingslagen framgår dock att en hyresgäst kan få till stånd en prövning av kollektivt framförhandlade villkor enligt hyreslagens regler om villkorstvister (5 § fjärde stycket hyresförhandlingslagen).

Bruksvärdeshyressystemet

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans belopp, skall hyresnämnden fastställa hyran till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Jämförelse skall ske med lägenheter på samma ort. Vid prövningen skall i första hand beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om det inte finns några likvärdiga lägenheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag på orten kan andra likvärdiga lägenheter beaktas, dvs. lägenheter i det privata beståndet. Först om det inte finns några likvärdiga lägenheter beaktas lägenheter på annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Den hyra hyresnämnden fastställer brukar kallas bruksvärdeshyra. Bruksvärdesregeln finns i 55 § hyreslagen.

Med bruksvärde avses vad lägenheten kan antas från hyresgästens sida vara värd i förhållande till likvärdiga lägenheter. Bruksvärdet skall fastställas efter objektiva grunder. Någon hänsyn tas inte till en enskild hyresgästs värderingar och behov. Värdet av t.ex. en till lägenheten hörande garageplats bedöms utan hänsyn till om hyresgästen har bil. Vid bruksvärdesprövningen bortses alltså (i vart fall direkt) från produktionskostnader, lånekostnader, driftskostnader, byggår, förmögenhetsvärde på fastigheten och annat sådant som är av betydelse för hyresvärden när denne kalkylerar vilken hyra som måste kunna tas ut för att få fastigheten bärkraftig. Att det ändå många gånger läggs vikt vid byggåret beror på att detta ger uttryck för lägenhetens modernitet. Vidare bortses från villkor i hyresavtalet som inte påverkar själva nyttjandet av lägenheten. Således beaktas inte inskränkningar i besittningsskyddet. Däremot beaktas yta, antal rum, planlösning i huset, om bad och dusch finns, om värme och varmvatten tillhandahålls av hyresvärden, standard i badrum och kök, ljudisolering, kvaliteten på fastighetsservicen samt förekomsten av balkong, kakelugnar, hiss, sopnedkast, garage eller annan biluppställningsplats, vinds- och källarutrymmen, tvättstuga, lekplats m.m. Dessutom beaktas om underhållet är eftersatt. Sådana förändringar av underhållsskicket som normalt förekommer har inte någon betydelse.

Påtaglighetsrekvisitet innebär inte att varje avtalad hyra som avviker från normen kan ändras. Skillnaden måste ha kommit över en viss nivå för att hyresnämnden skall kunna ändra hyran. Var denna nivå exakt ligger är beroende av bl.a. den totala hyrans storlek. Den har inte genom rättspraxis bestämts till visst procenttal. Det antas dock ibland att skillnaden i ett normalfall måste vara cirka 5 % av totalhyran.

Om det vid en hyressättningstvist åberopas lägenheter som bedöms som likvärdiga, skall dessa ligga till grund för bestämmandet av hyran för prövningslägenheten. Hyrorna för andra lägenheter är då inte av någon betydelse. Prövningslägenheten och jämförelselägenheterna anses likvärdiga även om de skiljer sig en del från varandra. Det räcker att de i grova drag är likvärdiga. Bruksvärdet för två lägenheter kan i och för sig vara lika stort utan att de för den sakens skull anses likvärdiga. Om bruksvärdesfaktorerna är alltför olikartade, anses det att hyran för den ena lägenheten inte kan användas vid hyressättningen av den andra. Utrymmet för att kvitta bruksvärdesfaktorer mot varandra är alltså begränsat.

De hyror som åberopas till jämförelse med prövningslägenheten ger ofta en splittrad bild. Vid bestämmandet av bruksvärdeshyra bortser hyresnämnden från enstaka topphyror. Utgångspunkten för bedömningen är sedan den högsta hyresnivån för de återstående lägenheterna. Någon genomsnittsnivå används inte. Jämförelsen görs mellan totalhyrorna och detta även om kvadratmeterantalet är något olika. Ett jämförelsematerial måste vara representativt för att godtas.

Åberopas inga direkt jämförbara lägenheter eller finner hyresnämnden att det åberopade materialet antingen inte avser jämförbara lägenheter eller att det är alltför klent för att ligga till grund för en jämförelseprövning sätts hyran efter en allmän skälighetsbedömning. Hyressättningen för icke-jämförbara lägenheter kan vid denna användas som bakgrundsmaterial. En skälighetsbedömning sker mot bakgrund av hyresnämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten. Någon påtaglighetsbedömning är det aldrig fråga om.

Att hyran påtagligt överstiger hyresnivån för jämförbara lägenheter är inte det enda fallet då hyran är att anse som oskälig. Även andra faktorer kan göra hyran oskälig. Om särskilda omständigheter finns kan en hyra anses vara oskälig även om den överensstämmer med hyran för lägenheter med jämförbart bruksvärde. (Ett exempel anges i prop. 1983/84:137 s. 225. Jfr RBD 1988:9.)

I bruksvärdessystemet har hyressättningen i det allmännyttiga beståndet fått en prisledande funktion. Utgångspunkten vid denna hyressättning är att hyrorna skall täcka det allmännyttiga företagets kostnader. Allmännyttan skall däremot inte gå med vinst.

Hyresmarknadskommittén är ett samarbetsorgan på riksplanet mellan SABO-företagen (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och hyresgästorganisationerna. Kommittén har utfärdat rekommendationer för hyressättningen inom det allmännyttiga beståndet. Rekommendationerna följs inte slaviskt utan tillämpningen varierar i landet.

Det har varit vanligt att de årliga hyresökningarna i det allmännyttiga beståndet har fördelats så att hyresgästerna i de äldre husen fått bära en större

del av de totala kostnaderna än vad som har varit motiverat om man bara ser till kostnaderna för dessa hus (den s.k. solidariska hyressättningsprincipen).

Förfarandet vid hyresnämnden

Tvist om hyresvillkor skall hänskjutas till hyresnämnden av hyresvärden eller hyresgästen genom skriftlig ansökan. Sökanden måste meddela sin motpart att han önskar ändring av hyresvillkoren och avvakta dennes svar en månad innan en ansökan ges in till hyresnämnden. Någon ansökningsavgift tas inte ut. Ansökan skall innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Sökanden skall föreläggas att avhjälpa brister i ansökan. Rättar han eller hon sig inte efter ett sådant föreläggande får hyresnämnden avvisa ansökan (se 8 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). När tvist hänskjutits skall nämnden kalla parterna till sammanträde inför nämnden. Handlägger hyresnämnden samtidigt ett stort antal tvister av likartad beskaffenhet mellan en hyresvärd och dennes hyresgäster, finns möjlighet för nämnden att avgöra en tvist utan muntlig förhandling. En förutsättning är dock att nämnden avgjort ett lämpligt antal typfall (se 9 och 10 §§ lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Om sökanden inte kommer till sammanträdet, avskriver hyresnämnden ärendet. Sökanden har möjlighet att få ärendet återupptaget. Uteblir han eller hon på nytt, kan ansökan inte återupptas. Kommer inte motparten, kan nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Hyresnämnden kan dock avgöra tvisten utan hinder av partens utevaro. Nämnden har inte möjlighet att meddela tredskodom utan avgörandet skall ske efter saklig prövning. Den motpart som uteblivit har inte möjlighet att få ärendet återupptaget (se 10 och 11 §§ lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Nämnden skall klarlägga tvistefrågorna och söka förlika parterna. Detta kan ske samtalsvis men också genom att nämnden lägger fram förslag till förlikning. Nämnden har en ganska stark processledande uppgift (12 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Det skall ses mot bakgrund av att det är svårt för part att få rättshjälp och att det inte finns någon möjlighet för en part att få ersättning för sina egna rättegångskostnader i hyresnämnden.

4.3 Bostadssaneringslagen

Bostadssaneringslagen (1973:531) trädde i kraft den 1 juli 1974 (prop. 1973:22, bet. 1973:CU20, rskr. 1973:209). Redan den 1 januari 1975 ändrades lagen i flera avseenden (prop. 1974:150, bet. 1974:CU36, rskr. 1974:372, SFS 1974:821). Lagen är tillämplig på fastighet på vilken det finns en bostadslägenhet som fastighetsägaren regelmässigt hyr ut och som inte utgör del av hans eller hennes egen bostad. Lagen gäller dock inte om samtliga lägenheter i huset hyrs ut för fritidsändamål och inte heller hus som ägs av staten eller en kommun (1 § bostadssaneringslagen).

Lagen innehåller dels bestämmelser om sanering, dels bestämmelser om boinflytande vid ombyggnad och vissa andra åtgärder.

Bestämmelserna om boinflytande är inte tillämpliga i hela landet. Genom lag och förordning har de dock gjorts tillämpliga på flertalet permanentbostadshus (jfr SFS 1974:821 och 1987:1127).

Om en bostadslägenhet inte har lägsta godtagbara standard, kan hyresnämnden meddela upprustningsåläggande eller användningsförbud beträffande lägenheten (2 § bostadssaneringslagen).

Ett upprustningsåläggande riktas mot fastighetsägaren och innebär att denne skall vidta de åtgärder som behövs för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard. Användningsförbud innebär att lägenheten inte längre får användas som bostad. Både ett upprustningsåläggande och ett användningsförbud kan förenas med vite (13 § bostadssaneringslagen). Om fastighetsägaren inte rättar sig efter ett upprustningsåläggande, kan fastigheten ställas under tvångsförvaltning eller, om detta inte kan antas vara tillräckligt, lösas in av kommunen (16 § bostadssaneringslagen).

Upprustningsåläggande får meddelas, om fastigheten med hänsyn till kostnaden för den åtgärd som avses med åläggandet kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte (5 § bostadssaneringslagen). Kan en upprustning inte beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte eller kan det antas att nödvändiga bygglov för upprustningen inte kommer att beviljas, får i stället ett användningsförbud meddelas. Det krävs dock att lägenheten har betydande brister i förhållande till lägsta godtagbara standard (6 § bostadssaneringslagen).

En bostadslägenhet skall enligt 2 b § bostadssaneringslagen anses ha lägsta godtagbara standard om den är försedd med uppvärmning, varmt och kallt vatten för hushåll och hygien, avlopp, toalett och tvättställ, badkar eller dusch, elström, spis, diskho, kylskåp samt de förvaringsutrymmen och avställningsytor som behövs för matlagning. Vidare innebär lägsta godtagbara standard att det måste finnas förrådsutrymmen och tvättstuga inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från denna. Det fordras också att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet och sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas. Om det finns särskilda skäl kan en lägenhet anses ha lägsta godtagbara standard även om den avviker från de nämnda kraven, förutsatt att avvikelsen inte är av betydelse. Beträffande avvikelse i fråga om toalett, badkar eller dusch finns särskilda regler.

Kraven på lägsta godtagbara standard kom till för att bereda var och en tillgång till en god och ändamålsenlig bostad. De krav som ställts upp förutsattes kunna tillgodoses i de allra flesta fall utan att kostnaderna blir så höga att en fastighet går med förlust (jfr prop. 1973:22 s.76).

Frågor om upprustningsåläggande och användningsförbud kan prövas efter ansökan av kommun och i de flesta kommuner också av hyresgästorganisation (2 § bostadssaneringslagen, övergångsbestämmelserna till den bestämmelsen i SFS 1974:821; se också förordningen [1975:596] om tillämpningen av 2 och 2 a §§ bostadssaneringslagen i vissa kommuner, efter ändring omtryckt i SFS 1987:1127). Vid lagens ikraftträdande hade endast kommunen talerätt i dessa frågor. Hyresgästorganisation fick initiativrätt i dessa frågor genom en lagändring som trädde i kraft den 1 januari 1975 (SFS 1974:821; jfr prop. 1974:150). Med hyresgästorganisation avses i lagen organisation som har avtal om förhandlingsordning för fastigheten eller, om förhandlingsordning inte gäller, riksorganisation eller förening som är ansluten till sådan organisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen (1 § tredje stycket bostadssaneringslagen).

Begärs upprustningsåläggande utgör detta ett hinder för byggnadsnämnden att avgöra en ansökan om rivningslov för byggnaden (8 kap. 24 § plan- och bygglagen [1987:10]). Om upprustningsåläggande har meddelats och om åläggandet inte har förfallit, får byggnadsnämnden inte lämna rivningslov för den byggnad som avses med åläggandet (8 kap. 17 § plan- och bygglagen).

Bostadssaneringslagen innehöll till en början endast de nu berörda bestämmelserna om upprustningsåläggande och användningsförbud. Den infördes mot bakgrund av att det fanns ett betydande saneringsbehov, särskilt i beståndet av flerfamiljshus i tätorterna. Lagen motiverades med att det var en angelägen bostadspolitisk uppgift att genom ökade insatser från samhällets sida främja en snabb avveckling av bristerna i det äldre bostadsbeståndet. Kommunens uppgift i fråga om planeringen av bostadsbyggandet hade vidgats till att omfatta kommunala bostadssaneringsprogram. De möjligheter till ingripande mot fastighetsägaren som då fanns kunde i huvudsak endast tillgripas i syfte att hålla befintlig utrustning inom fastigheten i godtagbart skick. Standardhöjande åtgärder kunde tvingas fram endast i undantagsfall. Lagstiftaren eftersträvade att en samverkan mellan kommun och fastighetsägare skulle ske. Eftersom det inte kunde uteslutas att enighet dem emellan inte alltid kunde nås, gavs kommunerna genom bostadssaneringslagen sådana tvångsmedel att nödvändig sanering skulle kunna genomföras. Bostadssaneringslagen gjorde det möjligt att oberoende av fastighetsägarens bedömning förbättra standarden i dennes fastigheter. Det ansågs nödvändigt att därvid begränsa fastighetsägarens handlingsfrihet.

Vid avgörandet av om ett hus skall rustas upp skall de byggnadstekniska och ekonomiska förutsättningarna för en upprustning spela en avgörande roll. Även andra faktorer skall dock tillmätas betydelse. Det kan gälla plantekniska och kulturhistoriska synpunkter samt inte minst bostadsförsörjningssynpunkter och allmänna fastighetsekonomiska synpunkter. Ett upprustningsåläggande skall dock i princip meddelas endast om det finns byggnadstekniska förutsättningar att genomföra åtgärden med skäligt ekonomiskt utbyte. Den fastighetsekonomiska bedömningen kan göras på olika sätt. Upprustningskostnaderna kan jämföras med kostnaderna för nybyggnation av ett motsvarande hus. En uppskattning av den bruksvärdeshyra som kan godtas efter upprustningen kan vara avgörande för om upprustningen bör genomföras. Ger uppskattningen stöd för att upprustningskostnaderna kan förräntas inom ramen för de blivande hyresintäkterna, kan fastighetsägaren normalt inte undandra sig upprustning (prop. 1973:22 s. 77; angående den fastighetsekonomiska bedömningen, se närmare RBD 1979:32, 1982:27 och 1989:7).

Användningsförbud infördes för att man skulle komma till rätta med bristerna i sådana fastigheter som av ekonomiska skäl inte kan rustas upp eller till vars förbättring bygglov inte kan erhållas. Bestämmelserna om användningsförbud avser att tvinga fram en rivning. De ger möjlighet till större ingripanden än enligt hälsoskyddslagstiftningen som förutsätter att sanitär olägenhet finns. Inte bara det ekonomiska utbytet och lägenhetens standard skall beaktas vid prövningen. Också hyresgästernas intressen skall vägas in.

Hyresnämnden får förbjuda en fastighetsägare att vidta förbättringsarbete eller liknande åtgärd, *som inte kräver bygglov*, om åtgärden inte behövs för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard. Förbud skall meddelas, om det är uppenbart att åtgärden inte är påkallad av boendehänsyn. Hyresnämnden prövar fråga om förbud eller upphävande av förbud på talan av hyresgästorganisation eller fastighetsägaren (2 a § första stycket bostadssaneringslagen).

Med boendehänsyn menas hänsyn till de boendes intressen i allmänhet. Med de boende åsyftas i detta sammanhang inte de personer som för tillfället bor i huset. Uttrycket har med andra ord en objektiv innebörd. När det gäller att bestämma den närmare innebörden skall de bostadspolitiska mål som samhället vid varje tillfälle har ställt upp tjäna som vägledning (prop. 1974:150 s. 509). Förbud får inte avse åtgärder som en fastighetsägare i egenskap av hyresvärd på grund av lag eller avtal är skyldig att vidta. Något förbud kan heller inte komma i fråga om det gäller löpande underhåll eller åtgärd som ingår i hyresvärdens reparationsskyldighet. Åtgärder som skall företas i enlighet med hälso- och bygglagstiftningen kan inte heller förbjudas med stöd av bestämmelsen.

Det är således bara i mer uppenbara fall som ett förbud kan meddelas. Regeln är i första hand tänkt att tjäna som en spärr mot att ett hyreshus eller en hyreslägenhet förses med inredningsdetaljer eller andra anordningar som närmast kan betecknas som onödig lyx. Kan det antas att den tilltänkta åtgärden inte inverkar höjande på hyran, saknas som regel anledning att förbjuda den (prop. 1974:150 s. 509).

Motsätter sig en hyresgästorganisation att det i en fastighet vidtas åtgärd *som kräver bygglov* och som inte behövs för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard, får åtgärden vidtas endast om hyresnämnden medger åtgärden. Medgivande får lämnas endast om det finns särskilda skäl (2 a § andra stycket bostadssaneringslagen). Vid prövningen av om bygglov skall ges får sökanden antingen visa ett s.k. hyresgästintyg med ett godkännande från hyresgästorganisationen eller ett medgivande från hyresnämnden (8 kap. 31 § plan- och bygglagen).

Särskilda skäl för att tillåta viss åtgärd finns enligt förarbetena om det ter sig befogat att fastighetsägaren av fastighetsekonomiska eller liknande skäl utför arbeten som går längre än lägsta godtagbara standard. I vissa fall bör tillstånd kunna meddelas om bruksvärdet inte påverkas av åtgärden. Skälen måste vara mycket starka. Det är inte tillräckligt att ombyggnaden leder till ökad lönsamhet för fastighetsägaren. Däremot kan en mer omfattande ombyggnad tillåtas om en mindre men i förhållande till lägsta godtagbara standard tillräcklig ombyggnad är olönsam. Samma prövning som vad gäller ett upprustningsåläggande bör kunna göras (prop. 1974:150 s. 510 f.).

5 Förslag till ny reglering

Syftet med regeringens politik på bostadslagstiftningens område är att stärka de enskilda bostadskonsumenternas ställning. Hyresgästen skall sättas i centrum och ges valfrihet i så stor utsträckning som möjligt.

En hyresgäst kan med den nu gällande hyresförhandlingslagen inte stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet annat än i rena undantagsfall. Hyresförhandlingslagen innebär visserligen inte något formellt förhandlingsmonopol för en viss hyresgästorganisation. Det har emellertid varit svårt för andra hyresgästorganisationer än sådana som tillhör Hyresgästernas Riksförbund (den s.k. organiserade hyresgäströrelsen) att få förhandlingsrätt med hyresvärden eftersom det endast har varit tillåtet med en förhandlingsordning för varje hus. I praktiken har därför reglerna medfört att hyresgästorganisationer som tillhör den organiserade hyresgäströrelsen har fått ensamrätt till förhandlingar.

Enligt regeringens mening finns det starka principiella skäl att ändra på den nu gällande ordningen. En hyresgäst måste naturligtvis själv kunna bestämma hur förhandlingarna skall föras beträffande den egna lägenheten. Hyresgästen måste kunna välja att förhandla själv med hyresvärden och inte inordnas i det kollektiva förhandlingssystemet. Om hyresgästen inte vill förhandla själv måste förhandlingsuppdraget kunna ges till den hyresgästorganisation som hyresgästen har förtroende för. Konkurrerande och nya hyresgästorganisationer måste ges en reell möjlighet att verka på samma villkor som den organiserade hyresgäströrelsen.

I departementspromemorian föreslås vissa ändringar i syfte att öka hyresgästernas valfrihet. Utgångspunkten för förslagen är att hyresförhandlingslagens uppbyggnad och tekniska lösningar så långt som möjligt skall behållas. Promemorian innehåller också förslag till ändringar av annan hyresrättslig lagstiftning. Bl.a. föreslås att bostadssaneringslagen upphävs och delvis ersätts med regler i hyreslagen. Hyreslagens hyressättningsregler föreslås bli ändrade i två avseenden. Den nuvarande regeln om att man vid hyresprövning enligt bruksvärdesregeln främst skall beakta hyrorna i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag föreslås bli avskaffad. Vidare föreslås att bruksvärdesregeln skall ändras så att en hyra inte är att anse som skälig om den är väsentligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter. Vidare lämnas förslag om att en hyresvärd skall lämna uppgift i en uppsägning om varför hyresavtalet sägs upp. Det föreslås också vissa förändringar i reglerna om besittningsskyddet för hyresgäster som bor i en- och tvåfamiljshus.

Vid remissbehandlingen har flertalet av förslagen i promemorian fått ett positivt mottagande. Förslagen om ändringar i jordabalkens regler om hyressättningen har dock fått ett mera blandat mottagande av remissinstanserna.

Enligt regeringens mening är flertalet av lagförslagen i promemorian väl ägnade att läggas till grund för lagstiftning. Som kommer att framgå i det följande bör dock inte de förslag om ändringar i hyressättningsreglerna som ladcs fram i promemorian genomföras.

I det följande avser regeringen att närmare behandla frågor om

– ändringar i hyresförhandlingslagen i avsnitt 5.1,

- hyresgästinflytande vid upprustning och ombyggnad i avsnitt 5.2,
- ändringar i annan lagstiftning som berör hyresgästorganisationernas ställning i avsnitt 5.3,
- ytterligare ändringar i hyreslagen i avsnitt 5.4,
- konsekvenser av förslagen i avsnitt 6 samt
- ikraftträdande- och övergångsfrågor i avsnitt 7.

Regeringens kommentarer till de enskilda lagbestämmelserna finns i specialmotiveringen (avsnitt 8).

5.1 Hyresförhandlingsfrågor

5.1.1 Rätt för hyresgästen att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet

Regeringens förslag: En hyresgäst skall ha rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. En hyresgäst som inte är med i detta system får själv förhandla och träffa avtal med sin hyresvärd. Om en hyresgäst som fått del av hyresvärdens begäran om hyreshöjning inte inom av hyresvärden utsatt tid, minst sex veckor, underrättar hyresvärden om att kravet på hyresförändring inte godtas, anses avtal om förändrade hyresvillkor ha kommit till stånd i enlighet med vad hyresvärden har begärt. Om ett avtal om ändrad hyra har kommit till stånd på detta sätt, får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen pröva om hyran är skälig i enlighet med bruksvärdesregeln i hyreslagen. En sådan prövning får avse tiden från hyreshöjningens ikraftträdande.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 26–52).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget i promemorian om att en hyresgäst skall ha rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. De remissinstanser som avstyrker förslaget ifrågasätter om de föreslagna ändringarna för med sig några fördelar för hyresgästerna. Även förslaget om hyresgästens bundenhet genom passivitet godtas av flertalet remissinstanser.

Skälen för regeringens förslag:

De huvudsakliga skälen för en rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet

En stor del av hyresgästerna i Sverige omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet. Systemet har många väl dokumenterade fördelar från praktiska utgångspunkter.

Från principiella utgångspunkter måste det dock starkt ifrågasättas om en hyresgäst skall behöva acceptera att en hyresgästorganisation med bindande verkan träffar avtal med hyresvärden utan att hyresgästen gett organisationen något sådant uppdrag. I än högre grad kan man ifrågasätta organisatio-

nens behörighet i fall då hyresgästen klart motsätter sig att organisationen för förhandlingar och ingår avtal för hyresgästens räkning. Till detta kommer att hyresgästen även i dessa fall tvingas betala för det förhandlingsarbete som organisationen utför.

Orsakerna till en hyresgästs ovilja att låta sig representeras av en hyresgästorganisation kan vara många. En del hyresgäster upplever att de styrs från toppen av den organisation som representerar dem. En enskild hyresgäst kan också ha en annan uppfattning än organisationen om förhandlingarnas mål och inriktning. För den enskilde, som utan individuell bestämmanderätt inte kan påverka sin förhandlingssituation, kan själva tvånget till kollektiva förhandlingar upplevas som en kränkande inskränkning av den personliga friheten. Vidare leder det kollektiva förhandlingssystemet med nödvändighet till förhandlingsresultat där den enskildes synpunkter inte alltid kan beaktas. De enskilda hyresgästernas krav och önskemål måste ju sammanjämkas till enhetliga ståndpunktstaganden. En enskild hyresgäst kan ha speciella önskemål som inte kan tillgodoses. Ibland kan kvalifikationerna hos organisationen vara bristfälliga. Allt detta har ibland lett till missnöje med det kollektiva förhandlingssystemet så som det utformats i hyresförhandlingslagen.

Fler aktörer på hyresmarknaden leder till ökad konkurrens. Flera agerande parter på hyresmarknaden torde också föra med sig att de avtalsrättsliga konstruktionerna blir mer varierande. Detta kan bidra till att hyresrätten som upplåtelseform får större utvecklingsmöjligheter och att den bättre kan anpassas till dagens och morgondagens behov.

Av nu redovisade skäl bör en enskild hyresgäst ges en rätt att träda ur det kollektiva förhandlingssystemet och få möjlighet att själv förhandla och träffa avtal med hyresvärden om de hyresvillkor som skall gälla. Hyresgästens rätt bör utformas så att hyresgästen i princip ensam skall få avgöra om han eller hon skall omfattas av de förhandlingsöverenskommelser som ingås inom ramen för det kollektiva systemet. En utgångspunkt bör dock vara att det kollektiva förhandlingssystemet i sina grunder lämnas orubbat.

Den närmare utformningen av förslaget om hyresgästens rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet

Den enskilde hyresgästens ställning gentemot hyresvärden behöver inte särskilt regleras. Står hyresgästen utanför det kollektiva förhandlingssystemet faller det av sig självt att hyresvärden, om denne eller hyresgästen önskar förändra hyresvillkoren, går in i förhandlingar med hyresgästen. Hyreslagens regler om ändring av hyresvillkor garanterar på sitt sätt att parterna kommer till tals med varandra och att en tvist dem emellan får sin lösning. Några särskilda sanktioner vid förhandlingsvägran behövs inte.

Några remissinstanser har påpekat att de hyresgäster som väljer att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet inte kommer att få någon egentlig förhandlingsrätt. Påpekandet är riktigt i den meningen att hyresförhandlingslagens bestämmelser, bl.a. den om hyresvärdens skyldighet och parternas rätt att påkalla förhandling i viss fråga, inte kommer att gälla för de nu aktuella hyresgästerna. Trots att det saknas direkta bestämmelser om för-

handlingsrätt kan det emellertid, som ovan angetts, förutsättas att parterna kommer att förhandla med varandra.

Hyresgästens rätt bör dock uttryckas som en *rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet*. Hyresgästens rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet måste komma till uttryck genom att lagstiftningen får ändrat innehåll. De grundläggande inslagen i det nuvarande systemet bör vara kvar. En hyresgäst bör även i framtiden bindas till de förhandlingsöverenskommelser som träffas genom en särskild bestämmelse i hyresgästens avtal (förhandlingsklausul). Det är ett enkelt och redigt system för att fastställa vilka hyresgäster som binds av innehållet i en förhandlingsöverenskommelse. Att hyresavtal innehåller en förhandlingsklausul bör också vara avgörande för vilka lägenheter det kollektiva förhandlingssystemet omfattar (se nedan). Det nya inslaget bör innebära att hyresgästen får ett avgörande inflytande i frågan om en förhandlingsklausul skall införas eller slopas i hans eller hennes hyresavtal. Normalt bör kunna förväntas att hyresgästen och hyresvärden avtalar i enlighet med vad hyresgästen önskar.

Skulle en hyresgäst inte vinna gehör för sin önskan om införande eller slopande av en förhandlingsklausul, får hyresgästen på vanligt sätt enligt vad som gäller för en villkorstvist ansöka hos hyresnämnden om detta. Hyresvärden bör endast undantagsvis med framgång kunna motsätta sig hyresgästens vilja. En sådan undantagssituation kan vara att hyresgästen av okynne eller liknande upprepade gånger har fått en förhandlingsklausul införd och slopad. Hyresnämnden bör i ett sådant fall kunna lämna en framställning från hyresgästen utan bifall. Både hyresvärden och hyresgästen bör liksom i dag ha initiativrätt i fråga om införande eller slopande av en förhandlingsklausul.

En fråga som uppkommer är hur pass snabbt hyresgästens önskan att slopa förhandlingsklausulen skall få genomslag. Om inte hyresvärden och hyresgästen kan komma överens om det, får saken prövas av hyresnämnden. Med nuvarande regler för hyresnämndens tvistlösning skulle det innebära att upphävande av förhandlingsklausulen kan ske först efter viss tid (55 a § hyreslagen). Vad gäller t.ex. ett tillsvidareavtal kan hyresnämndens beslut enligt nu gällande regler för tvistlösning inte (utan motpartens medgivande) avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från den dag då ansökan gjordes. Detta bör normalt vara en lämplig ordning. I vissa fall bör emellertid hyresvärden kunna hindra att hyresgästen får förhandlingsklausulen slopad så snabbt. Om det under pågående förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgästorganisation skulle inträffa att flera hyresgäster begär att få förhandlingsklausulen slopad, kan det innebära väsentliga nackdelar för de förhandlande parterna och de hyresgäster som kommer att bli berörda av förhandlingsresultatet. Hyresvärden har då ett i viss mån befogat intresse av att slopandet av förhandlingsklausulen fördröjs. I sådana fall kan det vara lämpligt att hyresnämnden får möjlighet att låta upphävandet gälla först vid en senare tidpunkt än enligt den nyss nämnda regeln. I det exempel som getts bör hyresnämnden, om det bedöms lämpligt, kunna besluta att en förhandlingsklausul skall slopas först vid sådan tidpunkt att pågående förhandlingar hinner avslutas. Hyresgästen kommer då, om inget annat avtalas, att kunna träda ur det kollektiva förhandlingssystemet med de senaste framförhandlade villkoren som en del av sitt avtal.

Vad som nu har anförts om slopande av en förhandlingsklausul bör också gälla införande av en förhandlingsklausul.

Enligt hyresförhandlingslagen gäller en förhandlingsordning för alla lägenheter i ett hus, såvida inte ett undantag gjorts i förhandlingsordningen för en viss lägenhet. Förhandlingsordningen gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt hyresnämndens beslut inte innehåller någon förhandlingsklausul (3 § hyresförhandlingslagen). För att en förhandlingsordning inte skall omfatta en hyresgäst som själv skall bedriva förhandlingar bör det i hyresförhandlingslagen tas in en bestämmelse om att en förhandlingsordning skall gälla för lägenhet i det eller de hus som anges i förhandlingsordningen, om hyresavtalet för lägenheten innehåller en förhandlingsklausul som hänvisar till förhandlingsordningen. Som en följd av detta behöver förhandlingsordningens parter inte längre ha möjlighet att i förhandlingsordningen undanta viss lägenhet från dess tillämpning. Bestämmelsen i hyresförhandlingslagen som ger denna möjlighet kan tas bort.

Om det förs in en förhandlingsklausul i ett hyresavtal beträffande en lägenhet för vilken det kollektiva förhandlingssystemet inte tidigare gällt, finns det inledningsvis inte någon förhandlingsöverenskommelse som gäller hyran för den lägenheten. Vid hyressättningen kan parterna dock ha god ledning av de hyror som bestämts genom kollektiva förhandlingar för de övriga lägenheterna i huset. Hyresvärden och hyresgästorganisationen bör gemensamt kunna komma överens om hyressättningen i dessa situationer.

Med den konstruktion av hyresförhandlingslagen som föreslås behöver hyresnämnden inte längre ha möjlighet att upphäva en förhandlingsordning i samband med att den prövar frågan om införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul.

Vad händer med hyresgäster som inte vill eller kan förhandla enskilt?

Många hyresgäster är nöjda med det kollektiva förhandlingssystem som de omfattas av. Andra är i vart fall inte missnöjda. Det är troligt att de flesta hyresgäster även i fortsättningen kommer att vilja låta sina hyresvillkor bestämmas genom kollektiva förhandlingar. Ett skäl till det kan vara att de känner att de saknar tillräcklig kunskap och erfarenhet för att själva förhandla med hyresvärden. Ett annat kan vara att de inte har möjlighet att disponera den tid som krävs för att själva driva förhandlingen.

Det bör framhållas att införandet av en rätt för hyresgästerna att själva avtala om sina hyresvillkor inte står i något motsatsförhållande till andra hyresgästers önskemål om kollektiva förhandlingar. Det är alltså inte fråga om något tvång att förhandla enskilt utan endast en möjlighet. Den enskilde hyresgästen ges frihet att välja om han själv vill förhandla om sina hyresvillkor eller om han vill låta dessa bestämmas genom kollektiva förhandlingar.

Om hyresgästen väljer alternativet kollektiva förhandlingar, kommer han att omfattas av i princip samma system som i dag. Det innebär bl.a. att de regler till skydd för den enskildes rättssäkerhet som finns i hyresförhandlingslagen kommer att gälla för hyresgästen även i fortsättningen. Dessa regler innebär bl.a. att en enskild hyresgäst som är missnöjd med förhandlingsresultatet kan få de hyresvillkor som fastställts genom en förhandlingsöver-

enskommelse prövade av hyresnämnden. Genom reglerna i hyresförhandlingslagen kommer således en hyresgäst som låter sina hyresvillkor fastställas genom kollektiva förhandlingar också i fortsättningen att kunna tillvarata sina intressen.

Hänsynen till hyresgäster som inte vill eller kan förhandla enskilt utgör alltså inte något hinder mot att genomföra de förändringar som förordats i det föregående.

Ger bruksvärdessystemet något utrymme för verkliga förhandlingar?

Bruksvärdessystemet beskrivs ibland på det sättet att likvärdiga lägenheter skall ha lika hyror. Det är en sanning med viss modifikation. Systemet innebär att hyran skall fastställas till skäligt belopp och att hyran inte är att anse som skälig om den är *påtagligt* högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga med hänsyn till bruksvärdet (55 § hyreslagen). Detta innebär att inte varje avtalad hyra som är högre än hyran för likvärdiga lägenheter kan ändras. Hyran måste ha kommit över en viss nivå för att hyresnämnden skall kunna ändra den. Var denna nivå exakt ligger är beroende av bl.a. den totala hyrans storlek. Bruksvärdessystemet skulle kunna beskrivas så att likvärdiga lägenheter skall ha ungefär lika hyror. Såsom bruksvärdesregeln är utformad ger den i sig ett visst utrymme för marknadskrafterna. Det var också avsikten när regeln infördes (se prop. 1968:91, Bihang A, s. 188 f.). Regeln möjliggör att den högsta hyresnivån på orter med starkt efterfrågetryck successivt kommer att höjas.

Det kollektiva förhandlingssystemet har till en del tagit bort den flexibilitet som bruksvärdesregeln i sig har. Ett allmännyttigt bostadsföretags kostnader fördelas i detta system på företagets hela bestånd efter olika principer som företaget och hyresgästföreningen har kommit överens om. Uppgörelserna för det privatägda beståndet följer i stor utsträckning uppgörelserna för de allmännyttiga företagen. Utbud och efterfrågan får ingen eller liten genomslagskraft vid hyressättningen av en enskild lägenhet. Genom vad som framkommit i promemorian Utvärdering av bruksvärdeshyressystemet, Ds 1992:73 (se s. 65 f.), bekräftas att utbud och efterfrågan har mycket liten direkt betydelse vid hyressättningen. Kritik har ofta riktats mot att t.ex. en lägenhets läge inte spelar en tillräckligt stor roll vid hyressättningen. De allmännyttiga bostadsföretagens kostnadstäckande hyror fungerar dessutom som ett slags spärr mot lägre hyror på orter där hyresgästernas ringa efterfrågan borde leda till sjunkande hyror.

Införandet av en möjlighet för hyresgäster att avtala direkt med hyresvärden kan leda till konkurrensfördelar, sett från hyresgästernas synpunkt. Det förhandlingsutrymme som finns kan komma att utnyttjas på ett bättre sätt om aktörerna på marknaden blir fler. Hyrorna för vissa enstaka lägenheter kan komma att justeras uppåt eller nedåt, exempelvis beroende på det läge på orten som lägenheten har. Fler aktörer på marknaden kan få till följd att det sker en viss anpassning av hyresnivåerna, olika för olika orter, efter det utbud och den efterfrågan som finns där.

Det finns således ett förhandlingsutrymme beträffande hyror som, om det utnyttjas, kan ge positiva effekter för hyresmarknaden som helhet.

Hyreslagen vilar på en grundsats om avtalsfrihet i fråga om bestämmandet av hyra. I de fall som hyran för en lägenhet bestäms genom en förhandlingsöverenskommelse har dock hyresvärd och hyresgäst inte möjlighet att med giltig verkan avtala om en hyra som är högre än vad som gäller enligt överenskommelsen. Detta gäller även om avtal träffas med en ny hyresgäst.

Om enskilda hyresgäster skall ha möjlighet att själva förhandla och träffa avtal med sin hyresvärd, kan det problemet uppkomma att en bostadssökande i en bristsituation kan känna sig tvingad att gå med på en hyra som ligger klart över den hyra som en tillämpning av bruksvärdesregeln skulle ge. Denna situation kan idag förekomma beträffande lägenheter som inte omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet. En liknande situation kan även uppstå då det gäller inflyttningshyror i ny- eller ombyggda hus som en förhandlingsordning gäller för. Den lagstadgade primära förhandlingsskyldigheten omfattar nämligen endast höjning av hyran, vilket förutsätter att det redan finns en avtalad hyra. Den primära förhandlingsskyldigheten kan genom förhandlingsordningen vara utsträckt till att gälla även inflyttningshyror i ny- och ombyggda hus. Hyresgästernas Riksförbund har sedan länge krävt att den i lag reglerade primära förhandlingsskyldigheten skall omfatta all hyressättning.

Om en hyresvärd utnyttjar sitt överläge i den beskrivna situationen, kan hyresgästen gå till hyresnämnden och få den redan avtalade hyran prövad. Emellertid finns det regler i hyreslagen som skjuter en eventuell hyressänkning på framtiden. Hyresgästen måste innan han ger in en ansökan om hyressänkning först meddela hyresvärden att han önskar ändra hyran och därefter avvakta hyresvärdens svar en månad (54 § hyreslagen). Hyresnämndens beslut om ändrad hyra får vid tillsvidareavtal inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen (fördröjningsregeln). Någon retroaktiv prövning är det alltså inte fråga om. För hyresavtal som löper tills vidare, vilket är det vanliga, finns dessutom en s.k. karensregel. Karensregeln innebär att ett avtalat hyresvillkor måste gälla en viss minsta tid. Den hindrar en omprövning av hyran från hyresförhållandets första dag. Hyresnämndens beslut om ändring av hyran får nämligen inte avse tiden innan sex månader förflutit från det att hyran började tillämpas. För tidsbestämda avtal finns inte någon karensregel, men i vissa fall kan inflyttningshyran inte ändras förrän hyresförhållandet har varat i ett år (55 a § hyreslagen).

Hyreslagens regler binder således hyresgästen till den inflyttningshyra som han eller hon har kommit överens om med hyresvärden. Några remissinstanser menar att det finns behov av en regel som gör det möjligt för hyresgästen att komma ifrån en hög inflyttningshyra även om den hänför sig till hyresförhållandets första sex månader. Med hänsyn till att hyresgästen vid hyresavtalets ingående har fullt klart för sig vilken hyra han eller hon kommer att få betala får det emellertid anses acceptabelt att hyresgästen är bunden vid överenskommelsen under en kortare tid. Någon ändring i de berörda fördröjnings- och karensreglerna med tanke på situationer av detta slag är alltså inte motiverad.

Sveriges Fastighetsägareförbund anser att det bör finnas en möjlighet att vid nyuthyrning hindra omprövning av hyran under viss tid som parterna enas om. Fastighetsägareförbundet anser att denna tid bör kunna uppgå till fem år. Regeringen är dock inte beredd att föreslå en sådan regel.

Kan en ovilja bland hyresvärdarna mot enskilda förhandlingar lägga hinder i vägen för sådana förhandlingar?

Många hyresvärdar anser sannolikt att det kollektiva förhandlingssystemet medför flera fördelar för dem och är att föredra framför ett system med flera förhandlingsparter på hyresgästsidan (jfr promemorian Utvärdering av bruksvärdeshyressystemet, Ds 1992:73, s. 64 med vidare hänvisning). Det är lättare att förhandla med endast en motpart och sannolikt också mindre resurskrävande. Det kan därför antas att många hyresvärdar, om de fick välja, skulle föredra att bara ha kollektiva hyresförhandlingar.

För att hyresgästens rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet inte skall bli illusorisk bör hyresvärden vid uthyrning av en lägenhet inte med framgång kunna kräva att hyresvillkoren skall bestämmas genom kollektiva förhandlingar. Inte heller under hyresförhållandets bestånd bör ett sådant krav från hyresvärdens sida gå att genomdriva mot hyresgästens vilja. Om hyresvärden vid uthyrningen ställer som villkor att hyresavtalet skall innehålla en förhandlingsklausul, har hyresgästen i dag små möjligheter att sätta sig emot detta. Hyreslagens fördröjnings- och karensregler innebär nämligen att hyresgästen kan få förhandlingsklausulen slopad först sedan hyresförhållandet har varat en viss tid. För att i fortsättningen förhindra att en hyresvärd tvingar en hyresgäst att gå med på att en förhandlingsklausul förs in i hyresavtalet, bör regler tillskapas som gör det möjligt för hyresnämnden att besluta att förhandlingsklausulen skall upphävas från hyresförhållandets första dag. Motsvarande bör gälla om hyresvärden ställt upp som villkor för uthyrningen att någon förhandlingsklausul inte skall gälla.

Med en reglering av det nu förordade slaget kan hyresvärden inte lägga hinder i vägen för hyresgästen att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Härigenom kan hyresgästens möjlighet att själv förhandla om sin hyra säkerställas.

Hyresgästernas Riksförbund anser att en hyresvärd skall vara skyldig att lämna en nyinflyttad hyresgäst skriftlig information om vilken eller vilka förhandlingsordningar som gäller i huset. Man kan emellertid utgå från att det ligger i hyresvärdens eget intresse att informera en nyinflyttad hyresgäst om vilka förhandlingsordningar som gäller i huset. Regeringen anser därför inte att det behövs någon sådan regel om informationsskyldighet som Hyresgästernas Riksförbund har föreslagit.

Är det inte i vissa avseenden en alltför stor nackdel för hyresvärden att förhandla enskilt?

En möjlighet för enskilda hyresgäster att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet kan skapa praktiska svårigheter för hyresvärden. Det kan nämligen tänkas att vissa hyresgäster som utnyttjar denna möjlighet förhål-

ler sig passiva i förhandlingarna med hyresvärden eller rentav medvetet fördröjer förhandlingsarbetet. Mot denna bakgrund bör man överväga om det bör skapas större möjligheter för hyresnämnden att besluta om hyreshöjningar med retroaktiv verkan.

Ett hyresvillkor som bestämts genom en förhandlingsöverenskommelse gäller från den tid parterna bestämmer. Om förhandlingarna strandar och hyresnämnden med anledning av detta avgör en villkorstvist, kan emellertid nämndens beslut enligt huvudregeln inte avse tid före det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från det att ansökan i ärendet givits in. Om det finns skäl till det får ett beslut med retroaktiv verkan meddelas (24 § hyresförhandlingslagen). Lagstiftaren har haft i tanken att en hyresvärd inte alltid skall få nackdelar av att honom oförskyllt förhandlingarna dragit ut på tiden (jfr prop. 1977/78:175 s. 136 f. och prop. 1983/84:137 s. 83 f.).

Någon motsvarighet till det nu berörda undantaget finns inte vid villkorstvister som väcks enligt hyreslagen. Att det gäller olika regler för tvistlösning enligt hyreslagen respektive hyresförhandlingslagen kan medföra svårigheter i förhandlingsarbetet. Det kan vara svårt att få de enskilda förhandlingarna att löpa i fas med de kollektiva. Samma regler i fråga om möjlighet till retroaktivt verkande beslut bör därför gälla för hyresnämndens prövning oavsett hur förhandlingarna förs. Således bör en hyresvärd som i god tid gett sig in i regelrätta förhandlingar med en enskild hyresgäst om en hyreshöjning från en viss dag kunna genom beslut av hyresnämnden få en retroaktiv hyreshöjning, t.ex. om hyresgästen försinkat förhandlingarna.

Det finns vidare skäl att överväga om det inte borde införas regler som underlättar för hyresvärden att träffa avtal med hyresgäster som vill stå utanför det kollektiva systemet men som förhåller sig passiva i kontakterna med hyresvärden.

Vill en hyresvärd att hyran skall ändras, skall han eller hon enligt gällande rätt skriftligen meddela hyresgästen detta. Träffas inte någon överenskommelse, har hyresvärden rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyran. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet om den önskade hyreshöjningen har sänts till hyresgästen (54 § hyreslagen). Den nya hyran kan normalt inte börja tillämpas förrän vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från det att ansökan gjorts vid hyresnämnden (55 a § hyreslagen). Enligt den nyligen gjorda utvärderingen av bruksvärdessystemet kan det antas att merparten av de hyresgäster som inte omfattas av kollektiva förhandlingar underlåter att ta aktiv del när nya hyresvillkor skall bestämmas (jfr promemoriorna Utvärdering av bruksvärdeshyressystemet, Ds 1992:73, s. 64 f. och Hyresförhandlingar som de framstår i intervjuer m.m. med parterna, Ds 1992:77).

För att inte göra förhandlingarna med enskilda hyresgäster alltför tungrodda föreslås det i promemorian att det i hyreslagens regler förs in en särskild mekanism för avtal i fråga om höjningar av hyran. Enligt promemorian bör regleringen gå ut på följande.

En hyresgäst som inte inom viss tid lämnar något svar på hyresvärdens meddelande om att denne önskar höja hyran med visst belopp skall anses ha accepterat hyresvärdens hyreshöjningskrav. Ett avtal om höjd hyra skall därmed anses ha ingåtts. Genom en sådan reglering blir den hyresgäst som

inte är beredd att acceptera hyresvärdens krav på hyreshöjning tvungen att reagera inom den av hyresvärden utsatta tiden. Svaret från hyresgästen kan sedan bilda utgångspunkt för förhandlingar. Om förhandlingarna misslyckas kan hyresvärden – i enlighet med redan gällande regler – vända sig till hyresnämnden för att få tvisten avgjord.

De flesta remissinstanser som yttrat sig över promemorians förslag i denna del tillstyrker att en hyresgäst skall kunna bli bunden genom passivitet. Flera av dessa remissinstanser har emellertid synpunkter på detaljer i förslaget. De flesta remissinstanser som avstyrker förslaget hänvisar till att regeln inte uppfyller kraven på rättssäkerhet.

Att låta en hyresgästs passivitet binda honom eller henne har flera fördelar från förenklingssynpunkt. Hyresgäster som är nöjda med hyresvärdens bud beträffande ny hyra behöver inte vidta någon åtgärd. Vidare förhindras att avtal om hyreshöjning inte kommer till stånd därför att hyresgäster av andra skäl (t.ex. slarv eller obstruktion) inte lämnar något besked om sin inställning till hyresvärdens krav. Den förordade passivitetsregeln förebygger också onödigt förhandlingsarbete och onödiga tvister vid hyresnämnden.

Att avtal på föreslaget sätt kommer till stånd till följd av passivitet från en avtalsparts sida utgör ett undantag från huvudprinciperna inom avtalsrätten. Det kan därför finnas anledning att särskilt uppmärksamma om denna konstruktion av rättssäkerhetsskäl gör det nödvändigt med anslutande regler till skydd för hyresgästen.

För att det inte skall råda någon tvekan om vilket avtal som har kommit till stånd genom passiviteten, måste det ställas krav på att hyresvärdens meddelande till hyresgästen är tydligt utformat och noga preciserar hyresvärdens krav. I promemorian anges att det bör ställas krav på att det av meddelandet framgår att det avser en hyreshöjning, hur stor den är och hur stor den totala hyran kommer att bli. Såsom har anförts i promemorian bör det vidare ställas krav på att det genom meddelandet på ett klart och entydigt sätt upplyses om att hyresgästen blir skyldig att betala den av hyresvärden begärda hyran, om han eller hon inte senast en viss i meddelandet angiven dag underrättar hyresvärden om att hyreshöjningen inte godtas.

Frågan är då hur lång tid hyresgästen bör få på sig att reagera mot hyresvärdens krav. Med hänsyn till att hyreshöjningskrav kan komma att framställas vid olika tidpunkter under året, t.ex. under sommaren, torde det av rättssäkerhetsskäl vara nödvändigt att tiden inte är kortare än sex veckor.

Av meddelandet från hyresvärden bör också framgå vad hyresvärden kräver i fråga om hyresförändringens ikraftträdande. Som har framhållits i promemorian bör hyresvärden självfallet bara kunna ställa krav på framtida hyresförändringar. Av meddelandet bör vidare framgå vad hyresgästen skall iaktta innan en prövning kan ske.

Några remissinstanser anser att det bör krävas att hyresgästen delges hyresvärdens meddelande om hyreshöjning. En av remissinstanserna hänvisar till att hyresvärden annars kan komma att begära hyreshöjning under semesterperioden, då hyresgästen kan vara bortrest längre tid än sex veckor.

Ett krav på delgivning av hyresvärdens meddelande om hyreshöjning skulle medföra en del praktiska svårigheter för hyresvärdarna. Vidare kan det inte uteslutas att en del hyresgäster genom att undanhålla sig delgivning

skulle kunna orsaka att hyreshöjningen försenas avsevärt. Det finns därför anledning att överväga om inte hänsynen till hyresgästens rättssäkerhet kan tillgodoses på något annat sätt än genom delgivningskrav. Det bör enligt regeringens mening kunna ske genom att det – liksom i en del andra fall då hyresvärden skall sända meddelanden till hyresgästen – ställs krav på att meddelandet sänds till hyresgästen i rekommenderat brev. Sedan får det anses vara en fråga för hyresgästen att se till att det inom sexveckorsperioden finns någon som tar emot meddelanden som sänds till hyresgästens vanliga adress eller annan adress som hyresgästen anvisat.

Enligt regeringens mening bör det nämligen kunna krävas att en hyresgäst som väljer att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet ser till att han 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 nås eller att ordna saken på annat sätt. Mot den nu angivna bakgrunden saknas det skäl att kräva att hyresgästen skall delges hyresvärdens meddelande om hyreshöjning. Det bör i stället anses tillräckligt att meddelandet skickas i rekommenderat brev till hyresgästen på dennes vanliga adress eller den tillfälliga adress som hyresgästen har angett till hyresvärden. På motsvarande sätt bör det räcka med att hyresgästens bestridande av en begärd hyreshöjning skickas till hyresvärden i rekommenderat brev.

Skulle hyresgästen motsätta sig hyreshöjningen, kommer ikraftträdandet att bli beroende av de bestämmelser som reglerar hyresnämndens möjligheter att besluta om ändrade hyresvillkor. För hyresavtal som löper tills vidare innebär det att en villkorsändring får träda i kraft tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan hos hyresnämnden (jfr 55 § hyreslagen). Vidare sätter den s.k. karensregeln stopp för alltför täta hyreshöjningar. För tidsbestämda avtal finns regler med liknande verkan.

Det nu beskrivna regelsystemet ger hyresvärden ett incitament att vara ute i god tid när han eller hon vill få till stånd en hyreshöjning. SABO påpekar i sitt remissyttrande att reglerna är utformade så att det kan dröja lång tid mellan en begäran om hyreshöjning och ett ikraftträdande av den. SABO anser därför att ett beslut om hyreshöjning *alltid* – alltså även om hyreshöjningen bestrids av hyresgästen – skall kunna gälla från den dag hyresändring begärs, om ett skriftligt meddelande enligt 54 § hyreslagen har sänts till hyresgästen senast sex veckor före den dag då den nya hyran skall börja gälla. Liknande synpunkter framförs av HSB:s Riksförbund. Enligt regeringens mening finns det emellertid inte skäl att införa en regel med sådant innehåll. Det får i stället anses tillräckligt att en hyresvärd som är ute i god tid kan få till stånd en hyreshöjning från den dag som angetts i meddelandet till hyresgästen även om hyresgästen bestritt hyreshöjningen (55 c § fjärde stycket hyreslagen). En hyresgäst kommer alltså inte genom ett bestridande att kunna åstadkomma att hyreshöjningen träder i kraft först vid senare dag.

Det skulle kunna inträffa att den nu förordade passivitetsregeln får alltför långtgående verkningar för en hyresgäst som blir bunden av den. Regeln bör därför förenas med en möjlighet för hyresgästen att få frågan om hyrans skälighet prövad i hyresnämnden. Härigenom förhindras att hyresgästen genom

passivitetsregeln binds till oskäligt höga hyror. En sådan prövning bör kunna avse hyran för hela tiden från hyreshöjningens ikraftträdande. Prövningen i hyresnämnden måste således kunna ske utan att de regler som idag hindrar detta tillämpas. Det bör dock krävas att hyresgästen ansöker om hyresnämndens prövning inom en inte alltför lång tid efter det att den nya hyran har börjat tillämpas. Enligt promemorian bör en tidsfrist om två månader uppställas. Flera remissinstanser har i den delen förordat att tidsfristen i stället bestäms till tre månader. Regeringen ansluter sig till den uppfattningen.

I promemorian föreslås vidare att hyresgästen i fall då han har blivit bunden av ny hyra genom passivitetsregeln och vill få den nya hyran prövad av hyresnämnden måste skicka hyresvärden ett meddelande enligt 54 § hyreslagen innan ansökningen lämnas in till hyresnämnden. Några remissinstanser, även sådana som tillstyrkt förslaget om bundenhet genom passivitet, anser att hyresgästen inte bör vara skyldig att skicka ett sådant meddelande. Emellertid måste beaktas att den hyresgäst som väljer att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet därmed också väljer att hyreslagens förfaranderegler, bl.a. bestämmelsen i 54 § hyreslagen, skall gälla för honom eller henne. Avsikten med den bestämmelsen är att få till stånd förhandlingar mellan hyresvärden och hyresgästen. Sådana förhandlingar fyller sin funktion även då hyran har blivit bestämd genom passivitetsregeln. Hyresgästen bör därför vara skyldig att skicka ett meddelande om villkorsändring till hyresvärden.

Enligt Hyresnämnden i Göteborg bör det vara en förutsättning för förslaget att man till skydd för de passiva hyresgästerna antingen inför en spärr mot alltför höga hyreshöjningar eller föreskriver att hyresrätten inte kan förverkas p.g.a. dröjsmål med betalning av själva höjningen så länge som den kan bli föremål för prövning. Påpekandet skall ses mot bakgrunden av att en hyresgäst som får sin hyra fastställd genom en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att betala den framförhandlade hyran även om han eller hon har för avsikt att klandra förhandlingsöverenskommelsen. Den hyresgäst som omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet måste alltså betala den överenskomna hyran tills dess att hyresnämnden (eller Bostadsdomstolen) har ändrat förhandlingsöverenskommelsen i den del den berör honom eller henne. Enligt regeringens mening bör det inte gälla någon annan ordning för den hyresgäst som väljer att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. Det saknas därför skäl att införa en särskild spärr eller regel enligt nämndens förslag.

Vad som nu har anförts innebär således att det i hyreslagen bör föras in nya bestämmelser om verkan av hyresgästens passivitet och om möjlighet för hyresgästen att få en hyreshöjning till följd av passivitet prövad av hyresnämnden med verkan från hyreshöjningens ikraftträdande.

Regeringens förslag: Förbudet mot flera förhandlingsordningar för samma hus avskaffas. Det blir då möjligt för två eller flera organisationer att samtidigt bedriva kollektiva hyresförhandlingar för ett visst hus. En förutsättning för att en hyresgästorganisation skall ha rätt till förhandlingsordning för ett visst hus är att organisationen har ett påtagligt stöd bland hyresgästerna i huset.

Den nuvarande regeln i hyresförhandlingslagen om att lika stora lägenheter i ett hus skall åsättas samma hyra, om det inte finns skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet, begränsas till att gälla fall då lägenheterna omfattas av samma förhandlingsordning.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 52–62).

Remissinstanserna: Flera remissinstanser är kritiska till promemorians förslag och menar att det leder till praktiska och ekonomiska olägenheter för hyresvärdarna. De flesta av dessa remissinstanser anser att det inte skall kunna förekomma flera förhandlingsordningar för samma hus. Några remissinstanser anser att den hyresgäst som vill företrädas av en annan organisation än den som har förhandlingsordning får lämna den konkurrerande organisationen fullmakt att företräda honom eller henne som ombud.

Bakgrund: Om en förhandlingsordning gäller för ett visst hus får det enligt hyresförhandlingslagen inte för samma hus träffas avtal om förhandlingsordning med en annan hyresgästorganisation så länge den förra förhandlingsordningen gäller (4 § första stycket hyresförhandlingslagen). Bakgrunden till bestämmelsen är att förhandlingsarbetet inte skall kompliceras och att enhetliga lösningar, särskilt vad gäller hyressättningen, är eftersträvansvärda (jfr prop. 1977/78:175 s. 114 f., s. 97 och s. 99). Antagligen var ett ytterligare motiv för att införa regeln att den s.k. organiserade hyresgäströrelsen skulle förbli så stark som möjligt. Under lagstiftningsarbetet förekom t.o.m. en diskussion om att ge denna rörelse en monopolställning. Enligt Lagrådet syntes tanken vara att den etablerade hyresgäströrelsen normalt skall företräda hyresgästsidan (prop. 1977/78:175 s. 209).

Det är alltså inte möjligt för två hyresgästorganisationer att samtidigt ha förhandlingsrätt för samma hus. En konkurrenssituation mellan två hyresgästorganisationer avgörs genom en allmän skälighetsprövning (se avsnitt 4.1). I förarbetena till hyresförhandlingslagen anges bl.a. att förcträde bör ges åt en organisation med långsiktig målsättning framför en nybildad sammanslutning som uppstått på grund av ett utbrett missnöje i en enstaka fråga. Vidare anges att det sällan finns anledning att låta en bestående förhandlingsordning rubbas av en tillfällig opinion även om den konkurrerande organisationen skulle bestå av en majoritet av hyresgästerna (se prop. 1977/78:175 s. 111 f. och RBD 1980:9). Den konkurrerande organisationen har inte själv någon talerätt i frågan. Sådan talerätt har endast de enskilda hyresgäster som berörs.

De flesta hyresgästorganisationer som finns i dag är anslutna till Hyresgäs-

ternas Riksförbund (den s.k. organiserade hyresgäströrelsen). Hyresförhandlingslagen har tillkommit med tanke på dessa organisationer även om lagen förhåller sig neutral till hyresgästernas val av intresseorganisation (se t.ex. prop. 1977/78:175 s. 110).

Hyresförhandlingslagen innebär visserligen inte att en viss hyresgästorganisation har förhandlingsmonopol. Men mot bakgrund av den praxis som utbildat sig med stöd av lagförarbetena har den organiserade hyresgäströrelsen i praktiken – med mycket få undantag – varit den enda förhandlande hyresgästorganisationen.

En hyresgästorganisation måste för att få förhandlingsrätt vara en rättskapabel ideell förening. Föreningen skall ha till uppgift att ta tillvara hyresgästernas intressen i hyresfrågor. Inget hindrar att organisationen har ett annat huvudsakligt ändamål. Vid en tvist prövar hyresnämnden om organisationen har tillräckliga kvalifikationer att föra förhandlingar för hyresgästernas räkning. Vad gäller de hyresgästföreningar som är anslutna till Hyresgästernas Riksförbund uttalas i hyresförhandlingslagens förarbeten att det knappast finns någon anledning för hyresnämnden att pröva föreningens kvalifikationer. Gäller det däremot en annan förening, bör det prövas om den har kompetens att fortlöpande bevaka hyresgästernas intressen. Föreningen skall ha tillgång till personer som har praktisk möjlighet att delta i sammanträden med hyresvärden i den utsträckning som en regelbundet bedriven förhandlingsverksamhet kräver och som kan ta ansvar för förhandlingsverksamheten. Gäller det ett enstaka hus med ett mindre antal lägenheter, får kraven dock sättas ganska lågt, särskilt om alla eller nästan alla hyresgäster är medlemmar i föreningen (se prop. 1977/78:175 s. 109 f. och s. 113).

Skälen för regeringens förslag: Den organiserade hyresgäströrelsen har i huvudsak fungerat väl som förhandlingspart i hyresförhandlingssystemet. En orsak till det är naturligtvis den kompetensuppbyggnad som skett inom rörelsen. En annan är den styrka som ligger i att kunna förhandla för många samtidigt.

Det måste emellertid från principiell synvinkel anses mycket otillfredsställande att hyresgästerna i ett hus i praktiken skall ha så små möjligheter som i gällande system att själva bestämma vem som skall företräda dem i hyresförhandlingarna. Om hyresgästerna har uppfattningen att en annan organisation än en sådan som ingår i den organiserade hyresgäströrelsen bättre kan ta tillvara deras intressen i hyresförhandlingarna, förefaller det inte rimligt att lagen skall vara utformad på ett sådant sätt att hyresgästerna hindras från att låta sig företrädas av denna organisation.

Dagens system innebär att en hyresgästorganisation som tidigare haft förhandlingsrätt för ett hus men som blivit utkonkurrerad av en annan organisation inte har kvar sin förhandlingsrätt ens för sina medlemmar i det huset. Den nuvarande regleringen i hyresförhandlingslagen medför alltså i vissa fall att en hyresgästorganisation hindras från att för sina medlemmars räkning tillgodose det ändamål som organisationen bildats för. En sådan ordning kan inte anses tillfredsställande.

Det finns således goda skäl för att ändra hyresförhandlingslagen så att mer än en förhandlingsordning kan gälla för ett och samma hus. Detta kan utöver vad som har anförts också ge den positiva effekten att det skapas förutsätt-

ningar för en ökad konkurrens mellan organisationer på hyresgästsidan, något som bör vara till gagn för hyresgästerna.

Det finns anledning att något beröra vilken betydelse det kan få för hyressättningen i vissa situationer att flera organisationer på detta sätt kan träffa avtal med hyresvärden. Om det bildas organisationer som endast omfattar hyresgästerna i ett eller ett par hus, kan kanske förväntas att dessa organisationer kommer att kräva att hyrorna endast relateras till de kostnader värden har för det eller de hus som förhandlingarna gäller. Sådana krav torde framför allt kunna komma att ställas beträffande äldre hus. Sedan länge tillämpas nämligen av de allmännyttiga bostadsföretagen i stor omfattning vad som brukar benämnas en solidarisk hyressättningspolitik. Den innebär att hyresgäster i äldre hus med låga kostnader betalar mer än vad som kan motiveras med hänsyn till kostnaderna för deras hus. "Överhyrorna" används till att hålla ner hyrorna i nyare och dyrare hus. Annorlunda uttryckt kan man säga att kostnaderna för den nya och dyra produktionen på detta sätt övervältras på det äldre beståndet. Hyresgästerna i äldre hus har vanligen inte något intresse av att en sådan övervältring sker. I den mån hyressättningen får en större kostnadskorrelation till ett enskilt hus kommer den solidariska hyressättningspolitiken att få stryka på foten. Det finns inget att invända mot detta ur ekonomisk effektivitetssynpunkt. Hyreslägenheterna skulle också ur brukarsynpunkt bli mer jämställda med egna hem och bostadsrätter där ingen övervältring av kostnaderna kan ske.

Flera av de remissinstanser som avstyrker förslaget menar att ett system med två eller flera förhandlingsordningar i ett hus för med sig negativa effekter, bl.a. problem för hyresvärdarna att upprätthålla kontakten med ett stort antal små ideella föreningar och fördyrade förhandlingar. Några remissinstanser som är negativa till förslaget menar att den hyresgäst som inte vill låta sig företrädas av den organisation som har förhandlingsordning i stället kan ge en konkurrerande organisation fullmakt att företräda honom eller henne. I anslutning till detta bör framhållas att det inte finns något som hindrar att de hyresgäster som inte vill låta sig företrädas av den organisation som har förhandlingsordning går samman och låter ett ombud föra deras talan vid förhandlingar med hyresvärden. Det blir då en typ av kollektiva förhandlingar som sker utanför hyresförhandlingslagens ram. Förhandlingarna sker helt frivilligt och ingen av parterna kan tvingas att förhandla mot sin vilja. Skillnaden mellan att förhandla genom ombud och att förhandla med stöd av en förhandlingsordning är emellertid inte obetydlig. En förhandlingsordning medför nämligen skyldighet för hyresvärden att begära förhandling med hyresgästorganisationen bl.a. i fråga om hyreshöjning. En förhandlingsordning medför vidare rätt för parterna att begära förhandling i vissa frågor och skyldighet att infinna sig personligen eller genom ombud vid ett sammanträde för förhandling. Parterna är skyldiga att vid förhandlingssammanträdet lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser. Förhandlingsordningen medför även att den part som inte iakttar reglerna riskerar att få betala skadestånd till motparten.

Vad som nu anförts visar således att de hyresgäster som väljer att ställa sig utanför den förhandlingsordning som den etablerade hyresgästorganisationen har, får en betydligt starkare ställning om den organisation som skall

företräda dem i fortsättningen har förhandlingsordning än om den bara förhandlar såsom ombud. För att hyresgästernas rätt att ställa sig utanför den förhandlingsordning som den etablerade organisationen har inte bara skall bli illusorisk krävs därför att mer än en organisation kan få förhandlingsordning för ett och samma hus.

Ett avskaffande av förbudet mot flera förhandlingsordningar i ett hus kommer i praktiken knappast att leda till att det bildas något större antal konkurrerande organisationer som förhandlar om hyran i ett visst hus. Den oro för att det skall uppkomma praktiska olägenheter för hyresvärdarna som har kommit till uttryck i flera remissyttranden är därför enligt regeringens mening något överdriven. Att förbudet mot flera förhandlingsordningar avskaffas innebär emellertid inte att antalet förhandlingsordningar inte skall kunna begränsas. Bostadsdomstolen förordar i sitt remissyttrande att det inte skall få finnas fler än två eller högst tre förhandlingsordningar i samma hus. Regeringen delar den bedömningen. En sådan ordning ger hyresgästerna en reell möjlighet att välja vilken organisation som skall förhandla för deras räkning samtidigt som de påtalade nackdelarna för hyresvärdarna begränsas. Som Bostadsdomstolen har anfört i sitt remissyttrande kan begränsningen av antalet förhandlingsordningar göras inom ramen för den skäighetsprövning som skall ske enligt 10 § hyresförhandlingslagen.

Vid den nu angivna skälighetsprövningen skall bl.a. organisationens stöd bland hyresgästerna vägas in. Med hänsyn till att varje förhandlingsordning kan komma att medföra en hel del kostnader och besvär för hyresvärden bör endast en sådan hyresgästorganisation som har ett mer påtagligt stöd bland hyresgästerna ha rätt till förhandlingsordning. Också hänsynen till hyresgästorganisationen talar för att man bör införa ett krav på hyresgäststöd. Organisationen bör nämligen inte kunna tvingas till förhandlingar beträffande ett hus där hyresgästernas intresse är alltför litet.

Kravet på stöd bör dock inte sättas högt. Något annat skulle kunna utgöra ett hinder för att reformen får genomslag i praktiken och synes inte heller vara sakligt motiverat. En lämplig utformning av kravet kan vara att organisationen måste ha stöd av ungefär tio procent av hyresgästerna i det eller de hus som förhandlingsordningen skall omfatta. Någon exakt gräns behöver inte ställas upp i lagen. Frågan får avgöras efter en skälighetsprövning som liknar den som redan i dag görs av hyresnämnden. Omständigheterna i det enskilda fallet bör alltså få vara avgörande. Om det finns endast en förhandlingsordning för det hus prövningen gäller och denna omfattar det stora flertalet hyresgäster, kan det finnas skäl att låta en alternativ organisation få förhandlingsrätt även om den inte riktigt når upp till ett tioprocentigt stöd bland hyresgästerna. Att stödet bör vara ungefär tio procent betyder emellertid inte – såsom nyss redovisats – att det skulle kunna finnas tio organisationer med förhandlingsordning i ett hus.

I promemorian (s. 120) anges beträffande förfarandet vid hyresnämnden att den part som gör gällande att det inte föreligger ett tillräckligt starkt stöd bland hyresgästerna bör ha skyldighet att visa att så är fallet. Några remissinstanser har ansett att det i stället bör vara den part som påstår att det föreligger rätt till förhandlingsordning som skall styrka sitt påstående. Regeringen

delar den uppfattningen. En närmare redogörelse för prövningsförfarandet lämnas i specialmotiveringen till 10 § hyresförhandlingslagen.

Om en hyresgästorganisation under förhandlingsordningens giltighetstid förlorar det nödvändiga stödet från hyresgästerna, bör förhandlingsordningen kunna förlora sin verkan. En möjlighet skulle kunna vara att förhandlingsordningens parter i ett sådant läge har en uppsägningsrätt. Någon särskild lagreglering om detta torde emellertid inte behövas. Det bör i stället vara parternas uppgift att överväga om och hur de vill reglera detta i förhandlingsordningen.

Som angetts tidigare måste en hyresgästorganisation uppfylla vissa krav för att få förhandlingsrätt. Någon förändring av kompetenskraven bör inte ske. Liksom hittills bör kraven i allmänhet kunna sättas ganska lågt, om det är fråga om ett enstaka hus med få lägenheter. Även i andra fall bör kraven inte sättas högre än vad som är sakligt motiverat. Framför allt måste krävas att organisationen har tillgång till personer som kan ta ansvar för förhandlingsarbetet och som har möjlighet att delta i sammanträden med hyresvärden i den utsträckning som ett regelbundet förhandlingsarbete fordrar (jfr prop. 1977/78:175 s. 113).

Några remissinstanser har befarat att det kan bli svårt för hyresvärdarna att hålla kontakt med flera små hyresgästorganisationer. Enligt dessa remissinstanser finns det risk för att vissa företrädare kan komma att vara illojala och undandra sig all kontakt med hyresvärdarna. Mot detta kan invändas att det knappast ligger i hyresgästernas intresse att representanterna för den organisation som företräder dem gör sig oanträffbara för hyresvärden. Ett sådant förfarande torde nämligen regelmässigt leda till att organisationen på talan av hyresvärden mister sin förhandlingsordning.

På grund av det anförda bör hyresförhandlingslagen ändras så att den inte hindrar att två eller flera hyresgästorganisationer avtalar om förhandlingsordning med hyresvärden. I förening med vad som föreslagits i avsnitt 5.1.1 innebär detta sammanfattningsvis att hyresgästen i princip ensam får avgöra om kollektiva förhandlingar skall föras och i så fall vilken organisation som skall företräda honom eller henne.

Genom det tidigare framlagda förslaget, att en förhandlingsordning omfattar en lägenhet endast om hyresavtalet för lägenheten innehåller en förhandlingsklausul som hänvisar till den förhandlingsordningen, kommer två förhandlingsordningar inte att kunna gälla samma lägenhet.

Den nu förordade lösningen innebär att en hyresgästorganisation skall förhandla också för hyresgäster som inte är medlemmar i organisationen men som i sina hyresavtal har en förhandlingsklausul som hänvisar till den organisationens förhandlingsordning. Några remissinstanser har menat att detta kan ifrågasättas från principiell synpunkt. Med anledning av detta bör framhållas att en skyldighet för organisationen att förhandla även för hyresgäster som inte är medlemmar i organisationen redan i dag följer av reglerna i hyresförhandlingslagen. Dessutom bör beaktas att det i de förhandlingsöverenskommelser som träffas mellan parterna regelmässigt beslutas att de hyresgäster som omfattas av förhandlingsöverenskommelsen skall betala viss ersättning till organisationen för dess förhandlingsarbete. Det kan därför inte medföra någon större olägenhet för organisationen och inte heller upp-

fattas som stötande att vissa hyresgäster kan komma att låta sig företrädas av en organisation som de inte är medlemmar i.

De nu föreslagna lagändringarna kommer på kort sikt antagligen inte att medföra någon radikal förändring av förhandlingssituationen på hyresmarknaden. På längre sikt kan emellertid en förändring uppstå som leder till större variation i förhållandena på olika delar av hyresmarknaden.

För att den nu förordade lösningens konkurrensfördelar skall uppstå måste en hyresgäst kunna byta förhandlande organisation. Den organisation som från hyresgästsynpunkt åstadkommit de bästa förhandlingsresultaten kommer naturligtvis att dra till sig flest hyresgäster. Hyresskillnader mellan de olika organisationerna kan komma att bli en realitet och vanligen torde hyran vara det som är av störst intresse för hyresgästerna. Risken för att hyresgästerna byter organisation medför antagligen att de olika hyresgästorganisationerna anstränger sig för att uppnå så fördelaktiga resultat som möjligt för hyresgästerna. Det leder sannolikt till att skillnaderna i förhandlingsresultatet i de flesta fall blir små. Marginella hyresskillnader torde sakna betydelse för viljan att byta organisation. Även andra faktorer kan motverka att hyresgästerna söker sig över till den organisation som har uppnått den absolut lägsta hyran. Det kan gälla om en organisation har förhandlat fram någon bruksvärdeshöjande fördel som den andra organisationens hyresgäster inte får del av.

Den ordning och reda som behövs på bostadsmarknaden kräver att en hyresgäst inte alltför snabbt kan byta organisation. Avgörande för hur snabbt hyresgästen kan byta är vilka möjligheter han eller hon har att byta förhandlingsklausul i sitt hyresavtal. Ett organisationsbyte får inte verkningar på hyresvillkoren förrän en ny förhandlingsklausul har förts in i hyresavtalet. Till detta kommer att det därefter i regel dröjer ytterligare tid innan några förhandlingar som den nya förhandlingsklausulen är tillämplig på leder till förhandlingsresultat. Om en förhandlingsklausul ersätts med en annan sådan klausul, som hänvisar till en förhandlingsordning med en annan hyresgästorganisation, kommer hyresgästen att i vissa delar omfattas av de förhandlingsöverenskommelser som den organisationen ingått. Normalt kommer det dock inte att finnas någon överenskommelse beträffande hyran, eftersom de förhandlingar som den organisationen fört tidigare inte omfattat den aktuella lägenheten. Hyresgästen får därför fortsätta att betala sin gamla hyra till dess hyresvärden och organisationen eller hyresgästen har kommit överens om annat.

Sammantaget innebär detta att det sannolikt dröjer en inte obetydlig tid innan ett organisationsbyte får genomslag på hyresvillkoren för en viss lägenhet. Någon nämnvärd risk för att det skall uppstå oordning på bostadsmarknaden till följd av att man tillåter organisationsbyten finns därför inte.

Enligt hyresförhandlingslagen (21 §) skall i en förhandlingsöverenskommelse om hyra samma hyra fastställas för lika stora lägenheter i ett hus, om det inte finns skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Regeln har till syfte att förhindra en diskriminering av oorganiserade hyresgäster. En missgynnad hyresgäst kan få sin hyra sänkt, oavsett vad en bruksvärdesprövning skulle ge. Med hänsyn till att flera organisationer skall tillåtas att ha en förhandlingsordning som gäller samma hus bör denna regel ändras. Ändringen

bör gå ut på att lika stora lägenheter skall ha samma hyra endast om de omfattas av samma förhandlingsordning. Den föreslagna regeln medför att en hyresgäst som omfattas av kollektiva förhandlingar med en viss organisation inte med stöd av den nu aktuella regeln kan få ner sin hyra genom att åberopa hyran för en lägenhet som omfattas av kollektiva förhandlingar med annan hyresgästorganisation eller som inte omfattas av några kollektiva förhandlingar alls. För en lägenhet av sist nämnt slag får regeln inte någon betydelse.

5.1.3 Gemensamma förhandlingar

Regeringens bedömning: Några särskilda lagregler om gemensamma förhandlingar mellan hyresvärden och flera organisationer på hyresgästsidan behövs inte.

Promemorians bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se promemorian s. 62–64).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser som yttrat sig i denna del instämmer i promemorians bedömning. En del remissinstanser ställer sig emellertid tvekande till promemorians uppfattning att de organisationer som har förhandlingsordning skall förutsättas konkurrera i vissa frågor och samarbeta i andra frågor.

Skälen för regeringens bedömning: Om det finns flera förhandlingsordningar för ett hus, bör inget hindra att gemensamma förhandlingar förs i fall då hyresvärden och hyresgästorganisationerna är ense om detta. Gemensamma förhandlingar bör naturligtvis också kunna omfatta de hyresgäster som står utanför det kollektiva förhandlingssystemet. En fråga som därvid uppkommer är om det behövs särskilda lagregler för sådana gemensamma förhandlingar. Vid bedömningen av den frågan kan först behöva övervägas om det finns skäl för lagregler som innebär att förhandlingarna i vissa fall måste föras gemensamt. Det skulle i så fall gälla förhandlingar rörande sådana angelägenheter som kräver gemensamma lösningar, t.ex. avtal om boinflytande eller en förändring av de gemensamma utrymmena för hyresgästerna i ett hus. (En rätt att använda gemensamma utrymmen kan ändras eller upphävas endast i den ordning som gäller för hyresvillkor, även om rätten inte är reglerad i hyresavtalet. Se 2 § tredje stycket hyreslagen.) Sådana frågor förutsätter ofta för sin lösning att alla hyresgäster omfattas av den lösning man kommer fram till. Även beträffande vissa andra frågor kan det vara fördelaktigt med gemensamma förhandlingar och överenskommelser, t.ex. vad gäller ombyggnader och reparationer.

Regeringen instämmer i vad som har anförts i promemorian att lösningar i fråga om gemensamma angelägenheter bör kunna åstadkommas utan ett lagreglerat tvång till gemensamma förhandlingar. Det kan antas att intresset för de gemensamma angelägenheterna kommer att leda till att lösningar uppnås i samförstånd. Om en hyresvärd och en hyresgästorganisation t.ex. önskar utveckla ett boinflytande för hyresgästerna som förutsätter att alla

hyresgäster omfattas av lösningen, bör hyresvärden mot en hyresgästorganisation i avtal kunna ta på sig att förhandla med de ytterligare organisationer som berörs liksom de enskilda hyresgäster som bor i huset. Om förhandlingarna strandar, kan hyresvärden gå till hyresnämnden för att i de enskilda hyresgästernas avtal få införda de hyresvillkor som är nödvändiga. Hyresnämnden får då med hänsyn till styrkan på intresset bland hyresgästerna för den aktuella frågan och det tvång som den önskade lösningen innebär avgöra om hyresvärdens talan skall bifallas. När det gäller boinflytande kan många gånger en godtagbar lösning vara att inflytandet sker genom ett gemensamt organ där alla boende har möjlighet till inflytande.

Vad som också bör övervägas är om det av ordningsskäl och för att underlätta genomförandet behövs lagregler om hur gemensamma förhandlingar skall ske. Sådana lagregler skulle emellertid kunna motverka att förhandlingarna bedrivs på det sätt som är mest ändamålsenligt i det enskilda fallet. På grund av detta och då skälen i övrigt för sådana lagregler synes vara svaga bör man i vart fall tills vidare pröva att klara sig utan sådana regler. Det innebär att det får överlämnas åt parterna att själva klara ut hur förhandlingarna skall genomföras.

Regeringens slutsats är således att det inte finns något behov av särskilda lagregler om gemensamma förhandlingar i vissa frågor.

5.1.4 Förhandlingsersättning m.m.

Regeringens förslag: En hyresgäst som träder ur det kollektiva förhandlingssystemet skall få en hyressänkning som motsvarar den förhandlingsersättning som ingår i hyran. På motsvarande sätt skall hyran påverkas om hyresgästen byter hyresgästorganisation.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 64–68).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser tillstyrker förslaget. Några remissinstanser är dock kritiska. De menar att en organisation skall ta ut förhandlingsersättning genom medlemsavgifter och att hyresförhandlingslagen därför inte bör innehålla någon regel om förhandlingsersättning.

Bakgrund: Om en förhandlingsordning gäller för ett hyreshus, får det enligt hyresförhandlingslagen genom en förhandlingsöverenskommelse bestämmas att det i hyran skall ingå ett visst belopp som ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Förhandlingsersättningen får inte överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter (20 § hyresförhandlingslagen). Den skall betalas oavsett om hyresgästen är medlem i hyresgästorganisationen eller inte. Ersättningen skall nämligen ingå i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsöverenskommelsen. Det har inte ansetts rimligt att organisationens förhandlingsarbete skall finansieras med enbart medlemsavgifter, eftersom resultatet av förhandlingsarbetet kommer även de oorganiserade till del.

En hyresgäst har rätt att få förhandlingsersättningen prövad vid hyresnämnden. Detta kan ske utan samband med prövning av hyran i övrigt (22 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Underlåter hyresgästen att betala den del av hyran som motsvarar avtalad förhandlingsersättning, är det hyresvärden som får driva in den. Dröjsmål med betalningen kan också föranleda att hyresgästen förlorar sin hyresrätt.

Skälen för regeringens förslag: Systemet med förhandlingsersättning så som det är reglerat i hyresförhandlingslagen bygger på att det endast är tillåtet med en förhandlingsordning för varje hus och att den organisation som har förhandlingsrätten på hyresgästsidan i praktiken förhandlar för alla hyresgäster i det huset. I tidigare avsnitt har emellertid föreslagits dels att en hyresgäst skall ha rätt att inte omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet (avsnitt 5.1.1), dels att det skall kunna finnas mer än en förhandlingsordning för ett hus (avsnitt 5.1.2). När dessa förslag genomförs ändras också förutsättningarna för systemet med förhandlingsersättning. Om det finns flera förhandlande organisationer på hyresgästsidan, framstår det som naturligt att var och en av dessa endast bör få rätt till förhandlingsersättning för de hyresgäster (lägenheter) som den organisationen förhandlar för. På det viset kommer kostnaderna för en förhandlande part att få bäras endast av dem som parten företräder i förhandlingarna.

Några remissinstanser anser att frågan om förhandlingsersättning inte skall lagregleras utan i stället vara föremål för avtalsfrihet. Regeringen delar inte den åsikten. Det är nämligen rimligt att organisationens förhandlingsarbete inte finansieras med enbart medlemsavgifter, eftersom resultatet av förhandlingsarbetet kommer även de oorganiserade hyresgäster till del för vilka förhandlingsordningen gäller. En lagreglering ger också möjlighet att pröva skäligheten av förhandlingsersättningen. Lagen bör alltså även i fortsättningen innehålla regler om förhandlingsersättning.

Det anförda leder till att det i hyresförhandlingslagens bestämmelser om förhandlingsersättning endast bör göras den ändringen att en förhandlingsersättning som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse bara får avse sådana lägenheter som omfattas av den förhandlingsordning som förhandlingsöverenskommelsen baseras på. Hyresgäster som inte har någon förhandlingsklausul i sina hyresavtal eller som har en förhandlingsklausul som hänvisar till en annan förhandlingsordning blir således inte skyldiga att betala förhandlingsersättning till följd av en sådan förhandlingsöverenskommelse.

Ett särskilt problem uppstår när en hyresgäst träder ur systemet med kollektiva förhandlingar för att i fortsättningen själv förhandla och träffa avtal med hyresvärden. I ett sådant fall bör hyresgästen enligt vad som tidigare anförts inte längre vara skyldig att betala den del av hyran som motsvarar förhandlingsersättning till den organisation som dittills företrätt honom eller henne vid de kollektiva hyresförhandlingarna. I det sammanhanget utgör emellertid reglerna om bruksvärdesprövningen ett problem.

De förhandlingsersättningar som hittills förekommit har rört sig om belopp som understiger 100 kronor per år och lägenhet. Den höjning av hyran (jämfört med vad som skulle ha gällt om förhandlingsersättning inte skulle betalas) som förhandlingsersättningen föranleder är så pass liten att det mycket väl kan inträffa att en prövning enligt bruksvärdesregeln inte skulle

leda till att hyran anses oskälig. Om man vill garantera att en hyresgäst som träder ur det kollektiva förhandlingssystemet skall få sin hyra sänkt med det belopp som motsvarar förhandlingsersättningen, torde det vara nödvändigt att införa en uttrycklig lagbestämmelse om det i hyreslagen. Bestämmelsen bör utformas som ett undantag från bruksvärdesregeln.

5.2 Hyresgästinflytande vid upprustning och ombyggnad

Regeringens förslag: Bostadssaneringslagen (1973:531) upphävs. Hyresgästen ges i stället ett indirekt skydd mot ovälkomna ombyggnadsåtgärder. En åtgärd som inte avser att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard och som uppenbart inte är motiverad av boendehänsyn skall inte beaktas vid en bruksvärdesprövning, såvida inte hyresgästen godkänt den. Denna regel, liksom definitionen på vad som är lägsta godtagbara standard, tas in i hyreslagen.

Reglerna om upprustningsåläggande i bostadssaneringslagen flyttas i princip över till hyreslagen, dock med den skillnaden att endast den enskilde hyresgästen får talerätt och att föreläggandet endast kan avse hyresgästens egen lägenhet. En hyresgäst i en bostadslägenhet som inte har lägsta godtagbara standard ges alltså rätt att hos hyresnämnden begära att fastighetsägaren rustar upp lägenheten till sådana standard (upprustningsföreläggande).

Promemorians förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (se promemorian s. 69 – 81). Promemorian innehåller dock inte något förslag om att en hyresgäst kan begära upprustningsföreläggande.

Remissinstanserna: En majoritet av remissinstanserna har tillstyrkt förslaget att upphäva bostadssaneringslagen. Några remissinstanser avstyrker förslagen med hänvisning till att de innebär ett minskat inflytande för hyresgästerna. Flera remissinstanser har haft synpunkter på utformningen av den nya regeln i hyreslagen.

Bakgrund: Bostadssaneringslagens bestämmelser infördes för att ge hyresgästerna större bestämmanderätt över sina bostadsförhållanden. I propositionen (1974:150 s. 442) hänvisade departementschefen till de demokratiseringsprocesser som skett inom arbetslivet och undervisningen. Vidare uttalades att insikten om att äganderätten inte kunde tillåtas utgöra något hinder mot demokratisering nu måste få slå igenom på bostadsområdet. Att hyresgästerna inte hade vetorätt mot de förändringar av fastigheten som de inte önskade ansågs enligt lagens förarbeten innebära en svaghet i deras besittningsskydd (se prop. 1974:150 s. 442). En ombyggnad kan nämligen medföra hyreshöjning eller andra konsekvenser som en hyresgäst inte vill eller kan godta, vilket skulle kunna tvinga honom eller henne att skaffa en annan bostad. Det ansågs också att hyresgästerna genom sin kännedom om de föreliggande behoven och bristerna kunde tillföra bostadsmiljön och fastighetsförvaltningen särskilda kvaliteter. En alternativ lösning som innebar att parterna på hyresmarknaden genom förhandlingsordning löste frågorna om in-

flytande vid ombyggnad m.m. hade förkastats (prop. 1974:150 s. 447). Hyresgästerna ansågs behöva ett reellt och effektivt inflytande.

I propositionen om bostadssaneringslag diskuterades vem som skulle få utöva hyresgästinflytandet. Beträffande huset som helhet ansågs att bestämmanderätten måste tillkomma hyresgästerna som kollektiv. Uppgiften att i den delen företräda hyresgästerna lades på den organiserade hyresgströrelsen. I propositionen fördes också en diskussion kring frågan om den enskilde hyresgästen borde få bestämmanderätt över den egna lägenheten. Eftersom en enskild hyresgäst i vissa fall bara bor i lägenheten en kortare tid befarades emellertid att han kunde komma att fästa större vikt vid att han själv har låg hyra än vid att lägenheten bevaras i gott skick även för kommande hyresgäster. Hyresgästkollektivet i sin helhet ansågs däremot ha ett starkt intresse av att bevara och kanske också höja lägenhetsbeståndets standard både i fråga om utrymmen, lägenhetsfördelning och utrustning. Bestämmanderätten borde därför utformas så att även de kommande hyresgästernas intressen skulle tas tillvara. Den organiserade hyresgströrelsen fick därför företräda hyresgästerna även beträffande dessa frågor. Det ansågs som självklart att hyresgästorganisationen skulle agera i samråd med de berörda hyresgästerna. Hur samarbetet skulle organiseras överlämnades åt hyresgästerna att bestämma. I samband med införandet av hyresförhandlingslagen ansågs att hyresgästinflytandet borde kunna utövas även av en sammanslutning av hyresgäster som står utanför den organiserade hyresgströrelsen. Rätten att företräda hyresgästerna tillkommer därför numera i första hand den organisation som har förhandlingsordning för huset (prop. 1977/78:175 s. 187). Finns det inte någon sådan organisation, har den organiserade hyresgströrelsen rätt att företräda hyresgästerna.

Hyresgästerna har enligt bostadssaneringslagen inte någon möjlighet att förhindra att en fastighet rustas upp till lägsta godtagbara standard. Hyresgästernas intressen i denna fråga ansågs kunna tillgodoses inom den kommunala planeringen av bostadssaneringen (prop. 1974:150 s. 446). Först om fastighetsägaren vill gå längre i upprustningen har hyresgästerna ett bestämmande inflytande. I dessa fall anses hyresvärdens intresse av att få bästa ekonomiska avkastning stå mot hyresgästernas intresse av att hyrorna hålls nere på ett sådant sätt att det motiverar det inflytande som tillagts dem.

Skälen för regeringens förslag: Om en enskild hyresgäst – så som har föreslagits i avsnitt 5.1.1 – får rätt att själv förhandla och sluta avtal om sina hyresvillkor, skulle det vara följdriktigt att han även får talerätt i de frågor som behandlas i bostadssaneringslagen. En sådan talerätt kan dock innebära nya komplikationer för det system som gäller när en sanering eller ombyggnad av en fastighet blir aktuell.

Sanering (upprustning till lägsta godtagbara standard)

Stora delar av det svenska hyreshusbeståndet är i dag sanerade (jfr promemorian Utvärdering av bruksvärdeshyressystemet Ds 1992:73, s. 33 f. och underlagsrapporten Ds 1992:76 s. 12). Det kan därför sättas i fråga om det fortfarande finns behov av de möjligheter till upprustningsåläggande och användningsförbud som bostadssaneringslagen innehåller. Det förekommer

numera endast ett fåtal ärenden av detta slag i hyresnämnderna. År 1990 avgjordes i hyresnämnd 16 sådana ärenden, varav 2 ärenden avsåg upprustningsåläggande/användningsförbud (jfr betänkandet Ny hyreslag SOU 1991:86 s. 305).

Till bilden hör också att det finns regler i bostadsförvaltningslagen (1977:792) som ger möjlighet till ingripanden, t.ex. tvångsförvaltning, om fastighetsägaren försummar att sköta sin fastighet, om fastighetsägaren inte vidtar angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning eller skick i fastigheten eller om det på annat sätt framgår att fastighetsägaren inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt. Om det fattas beslut om tvångsförvaltning, skall förvaltaren bl.a. verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjs och att fastigheten genomgår sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning (9 §). Vidare är grov vanvård en expropriationsanledning enligt expropriationslagen (1972:719).

En fastighet som är i behov av upprustning kan också förköpas av en kommun enligt förköpslagen (1967:868) och det finns bestämmelser i plan- och bygglagen (1987:10) och hälsoskyddslagen (1982:1080) som ger möjlighet att meddela föreläggande att rusta upp eller förbud att använda fastigheten. Vidare finns reglerna i hyreslagen om åtgärdsföreläggande vid bristfälligt underhåll och skada.

Som har antytts i det föregående är det bara kommuner och hyresgästorganisationer som har talerätt i fråga om sanering enligt bostadssaneringslagen. Mot bakgrund av de nyss anförda omständigheterna kan det inte längre anses finnas något behov av regler om sanering med denna utformning. De nuvarande reglerna bör därför avskaffas. Däremot kan det finnas ett behov av att en enskild hyresgäst skall kunna få till stånd en upprustning av den egna lägenheten i fall då denna inte har lägsta godtagbara standard. Detta bör åstadkommas genom att bestämmelserna om upprustningsåläggande i princip förs över till hyreslagen. Endast den enskilde hyresgästen bör dock få ansöka om föreläggande och de begärda åtgärderna bör få avse endast hyresgästens egen lägenhet. En upprustning av en hyresgästs lägenhet kan innebära att ingrepp måste göras i andra hyresgästers lägenheter eller t.o.m. innebära att en del av en annan lägenheten måste tas i anspråk för att åtgärden skall kunna genomföras. Så kan vara fallet om föreläggandet innebär att bad- eller duschrum skall installeras i lägenheten och att därmed nya stammar för vatten och avlopp måste dras genom andra lägenheter eller att del av annan lägenhet måste tas i anspråk för att bad- eller duschrum skall kunna installeras i den lägenhet som begärs upprustad. Möjligheten att få till stånd ett föreläggande bör därför begränsas. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra hyresgästers lägenheter, bör det krävas samtycke från dessa hyresgäster för att ett föreläggande skall kunna meddelas.

Boinflytande vid ombyggnad m.m. (skyddet mot s.k. lyxsanering)

När det sedan gäller frågan om boinflytande vid ombyggnad och liknande åtgärder finns det anledning att ställa frågan om inte hyresgästernas intressen kan skyddas på annat sätt än genom reglerna i bostadssaneringslagen.

Vid en ombyggnad skyddar hyreslagens besittningsregler hyresgästen mot att förlora sin bostad. Vid en större ombyggnad i huset har hyresgästen rätt att i görligaste mån bo kvar i lägenheten (46 § första stycket 4 hyreslagen). Är ombyggnaden sådan att hyresgästen inte kan bo kvar, har hyresgästen vad man skulle kunna kalla ett relativt besittningsskydd. Hyresgästen har rätt till förlängning om det är oskäligt mot honom att hyresförhållandet upphör. Hyresgästen skall om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset (46 § tredje stycket hyreslagen). En avvägning görs mellan hyresgästens intresse av att få bo kvar och hyresvärdens intresse av att få bryta besittningsskyddet för att kunna bygga om huset. Vid en sådan intresseavvägning är erbjudanden om ersättningslägenhet och rätt att återflytta omständigheter som beaktas och som starkt talar för att besittningsskyddet bör brytas temporärt (Leif Holmquist, Hyreslagen, tredje uppl., s. 266). Hyresgästen kan, när han fått rätt att återflytta, dock inte med framgång ställa krav på att få en annan lägenhet med en lika låg hyra som han tidigare haft (se a.a. s. 265 och 262 f.). Hyresgästens besittningsskydd kan alltså brytas vid en större ombyggnad. En sådan större ombyggnad görs av naturliga skäl inte ofta. Bestämmelsen om att hyresgästens besittningsskydd kan brytas gäller dessutom endast om hela huset skall undergå en större ombyggnad. En ombyggnad av en enstaka lägenhet bryter inte hyresgästens besittningsskydd. En hyresvärd kan alltså inte genom att bygga om endast en lägenhet bryta hyresgästens besittningsskydd för att t.ex. komma åt lägenheten själv eller hyra ut den till någon annan till en högre hyra.

I fall då ett relativt besittningsskydd aktualiseras är det skydd som hyreslagen ger hyresgästen tillräckligt. Vid mindre genomgripande åtgärder som inte innebär att hyresgästen måste flytta från lägenheten är detta emellertid inte fallet. I sådana fall är det i första hand en fråga om att skydda hyresgästen mot hyreshöjningar i följd av åtgärder som inte kan anses motiverade från hyresgästsynpunkt. Ytterst är det fråga om att trygga hyresgästens besittning till sin bostad. Sådana mindre ombyggnader kan ske betydligt oftare än större ombyggnader. Om bostadssaneringslagen upphävs, behövs det nya regler som skyddar hyresgästen i dessa fall. Sådana regler kan lämpligen tas in direkt i hyreslagen. De kan utformas så att hyresvärden förhindras att dra ekonomisk nytta (i form av höjd hyra) av de investeringar som han eller hon gör utan godkännande av hyresgästen. Detta skulle kunna åstadkommas genom att det i hyreslagen införs en bestämmelse om att man vid hyressättningen av en lägenhet inte får beakta en åtgärd som företagits under hyresförhållandets gång, om åtgärden går utöver vad som krävs för att lägenheten skall få lägsta godtagbara standard och under förutsättning att den uppenbart inte är motiverad av boendehänsyn, om inte hyresgästen godkänt åtgärden. En bestämmelse av detta slag bör utformas så att den inte hindrar en hyresvärd att ta ut en högre hyra när en hyresgäst återflyttar till en ombyggd lägenhet, om hyresförhållandet på grund av ombyggnaden har upphört i enlighet med bestämmelserna i 46 § första stycket 4 hyreslagen.

Några remissinstanser har anfört att det är ologiskt att en hyresgäst skyddas mot lyxsanering vid mindre omfattande åtgärder men inte vid större åtgärder. Besittningsskyddsreglerna är dock redan i dag utformade på detta

sätt för att göra det möjligt att bygga om och modernisera bostadshusen och förslaget innebär ingen ändring av dessa regler.

Den föreslagna regeln syftar framför allt till att skydda hyresgästerna mot lyxsanering och andra åtgärder som inte ter sig motiverade från en genomsnittlig hyresgästs synpunkt. Det skall alltså göras en objektiv bedömning, oberoende av vad de hyresgäster som för tillfället bor i lägenheterna anser (prop. 1974:150 s. 509). Regeln innebär dock inte att hyresgästerna får en formell vetorätt mot sådana åtgärder. I stället får fastighetsägaren själv avgöra om åtgärderna skall genomföras trots att åtgärderna inte får åberopas för att höja hyran i ett bestående hyresförhållande. I praktiken torde det i flertalet fall dock innebära att fastighetsägaren avstår från åtgärden, om hyresgästerna inte vill godta den. Regeln bör vidare skydda endast mot lyxsanering av lägenheterna och inte av de gemensamma utrymmena. Det förefaller nämligen inte rimligt att en hyresvärd skall behöva inhämta samtliga hyresgästers tillstånd för sådan standardförbättring, vilket måste ske om hyresgästerna inte har överlåtit till en hyresgästorganisation att ta ställning i frågan (jfr vad som anförs i det följande).

Som en remissinstans har påpekat innebär promemorians förslag närmast en skärpning i förhållande till de nuvarande reglerna i bostadssaneringslagen eftersom dessa innebär att förbättringsarbeten kan förbjudas endast om det är uppenbart att åtgärden inte är påkallad av boendehänsyn. Regeln bör med hänsyn härtill formuleras på ett annat sätt än i promemorieförslaget så att den bättre stämmer överens med de nuvarande bestämmelserna i bostadssaneringslagen.

Några remissinstanser har invänt att bestämmelsen i promemorian skulle göra det omöjligt att rusta upp ett hus som redan har uppnått lägsta godtagbara standard om inte hyresgästerna godkänner åtgärden. Som exempel nämns att ett äldre trasigt kylskåp byts mot ett nytt modernt. De har därför föreslagit att hyresgästerna skall få ett indirekt veto bara om åtgärderna väsentligt överstiger lägsta godtagbara standard. Med anledning av detta bör framhållas att den föreslagna regeln inte tar sikte på sedvanliga reparations- och underhållsarbeten utan bara på förbättringsarbeten och liknande åtgärder. Till detta kommer att regeln bör utformas så att det endast är i mer uppenbara fall som hyresvärden inte skall kunna ta ut en högre hyra när standarden förbättras. Kravet att det skall vara uppenbart att åtgärden inte är motiverad av boendehänsyn utesluter alla de åtgärder som en hyresvärd är skyldig att utföra på grund av lag eller avtal. Åtgärder som hör till det löpande underhållet eller ingår i reparationsskyldigheten kan hyresgästen alltså inte påverka med stöd av denna regel och inte heller reparationer och förbättringsarbeten som måste företas för att uppfylla hälsoskydds- eller byggnadsbestämmelser (prop. 1974:150 s. 508 f.).

Förslaget i promemorian innebär att definitionen av vad som är lägsta godtagbara standard i princip flyttas över från bostadssaneringslagen till hyreslagen. En remissinstans har anfört att definitionen tynger lagtexten och kan tas bort eftersom en åtgärd som innebär att lägsta godtagbara standard uppnås alltid torde vara motiverad av boendehänsyn. Det finns emellertid ett värde i att det direkt av lagtexten framgår vad som utgör lägsta godtagbara standard. Det finns också andra författningar som hänvisar till definitionen,

se 10 § lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. Andra remissinstanser har ansett att bestämmelsen inte hör hemma i hyreslagen och att den borde flyttas till annan lagstiftning. Den lagstiftning som ligger närmast till hands torde vara plan- och bygglagen. Det får dock anses vara mindre lämpligt att placera reglerna i den lagen. Regeringen finner med anledning härav att definitionen av vad som är lägsta godtagbara standard, i vart fall tills vidare, bör placeras i hyreslagen.

Förslaget i promemorian innebär också att man vid bruksvärdesprövningen skall kunna beakta åtgärder som slutförts för mer än tio år sedan. Med en sådan ordning behöver hyresnämndens prövning inte omfatta sådana förhållanden som det typiskt sett är svårt att utreda och föra bevisning om. Några remissinstanser har ansett att tidsgränsen borde sänkas eftersom den kan leda till svårigheter att bevisa när en åtgärd har vidtagits beträffande lägenheterna, särskilt när en fastighet har överlåtits. Enligt regeringens mening är emellertid den i promemorian föreslagna undantagsregeln väl avvägd.

Någon gång kan läget vara sådant att en eller flera hyresgästers nej till en viss åtgärd inte bör få stjälpa ett projekt som är av betydelse. Det kan t.ex. vara ekonomiskt motiverat att i samband med åtgärder som avser att lägenheten skall få lägsta godtagbara standard även vidta andra åtgärder. Om det föreligger särskilda skäl, bör ett nej från en hyresgäst inte innebära att denne undgår en hyreshöjning med anledning av åtgärden. Det bör därför finnas en möjlighet för hyresvärden att i sådana fall få åtgärden godkänd av hyresnämnden. Ett sådant godkännande bör få samma verkan som ett godkännande från hyresgästens sida. I promemorian föreslogs att det skulle krävas synnerliga skäl för detta, något som kritiserats av några remissinstanser. Enligt regeringens mening bör tillstånd lämnas av hyresnämnden om det föreligger särskilda skäl.

Inget bör hindra att en förhandlingsordnings parter träffar avtal om ett kollektivt hyresgästinflytande över ombyggnad och liknande åtgärder. Inget hindrar att ett sådant avtal avser inte bara fastigheten i stort utan också de enskilda lägenheterna. Om ett sådant avtal har ingåtts och omfattar de enskilda lägenheterna, bör hyresgästorganisationen, om det avtalats med hyresvärden, kunna lämna medgivande till sådana renoveringsåtgärder som den nu förordade nya regeln i hyreslagen avser. Härigenom förenklas förfarandet med att inhämta sådant medgivande. Självfallet kan ett kollektivt medgivande bara gälla sådana lägenheter (hyresgäster) för vilka den berörda hyresgästorganisationen har förhandlingsrätt. Organisationen bör också ges rätt att vägra ett godkännande.

Antalet enskilt förhandlande hyresgäster kan – som tidigare har anförts – förväntas bli litet. Det troliga är att de hyresgäster som omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet också överlåter till den hyresgästorganisation som förhandlar för dem att ta ställning till frågan om vilka åtgärder i lägenheten som skall godkännas och få hyreshöjande effekt. Hyresvärden kommer alltså i de allra flesta fall att behöva ett godkännande endast av den eller de hyresgästorganisationer som han har en förhandlingsordning med. Endast om hyresgäster förhandlar själva eller inte har överlåtit beslutanderätten i

dessa frågor till en hyresgästorganisation kommer hyresvärden att behöva dessa hyresgästers samtycke.

Regeringen anser att det nu beskrivna skyddet mot ovälkomna hyreshöjningar bör kunna ersätta bostadssaneringslagens bestämmelser om hyresgästinflytande. Bostadssaneringslagen kan alltså upphävas i sin helhet.

5.3 Annan lagstiftning som berör hyresgästorganisationernas ställning

I promemorian (s. 82 f. samt 85 f.) gjordes bedömningen att det för närvarande inte bör göras några ändringar i de bestämmelser som rör hyresgästorganisationers ställning i bostadsförvaltningslagen (1977:792), lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. eller i anläggningslagen (1973:1149). Ingen remissinstans har ifrågasatt detta ställningstagande. Mot denna bakgrund föreslår regeringen nu inte några ändringar i dessa lagar.

5.3.1 Plan- och bygglagen

Regeringens förslag: De särskilda bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10) om bygglov i sådana boinflytandefall som avses i bostadssaneringslagen upphävs. Likaså upphävs de regler i plan- och bygglagen om rivningslov som har anknytning till en begäran eller ett beslut om upprustningsåläggande enligt bostadssaneringslagen.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 83 – 85).

Remissinstanserna: En klar majoritet av remissinstanserna tillstyrker promemorians förslag.

Skälen för regeringens förslag: I 8 kap. 31 § plan- och bygglagen (1987:10) finns bestämmelser som ansluter till de i avsnitt 5.2 behandlade reglerna i bostadssaneringslagen. Om en organisation av hyresgäster motsätter sig att det i en fastighet vidtas en åtgärd som kräver bygglov och som inte behövs för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard, får åtgärden enligt 2 a § andra stycket bostadssaneringslagen vidtas endast om hyresnämnden medger det. Ett sådant medgivande får lämnas endast om det finns särskilda skäl. Enligt 8 kap. 31 § plan- och bygglagen får bygglov till en sådan åtgärd meddelas endast om antingen hyresgästorganisationen godtagit åtgärden eller hyresnämnden medgett att den får vidtas. Enskilda hyresgäster får enligt 13 kap. 6 § samma lag inte överklaga ett beslut om bygglov i ett sådant fall.

Om ett upprustningsåläggande enligt bostadssaneringslagen har begärts eller beslutats, finns i 8 kap. 17 och 24 §§ plan- och bygglagen bestämmelser om de ställningstaganden byggnadsnämnden skall göra (se avsnitt 4).

I avsnitt 5.2 har föreslagits att bostadssaneringslagen skall upphävas. Till följd härav bör även de nu berörda reglerna i plan- och bygglagen upphävas.

Vid förfarandet för att anta, ändra eller upphäva detaljplan och områdes-

bestämmelser gäller att underrättelse om kungörande av sådan åtgärd skall sändas till känd hyresgästorganisation som har avtal om förhandlingsordning för en fastighet som berörs av förslaget eller, om förhandlingsordning inte gäller, känd förening av hyresgäster som är ansluten till en riksorganisation och inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen (5 kap. 25 § plan- och bygglagen). Till denna regel är rätten att överklaga knuten. Även vissa andra bestämmelser berör hyresgäster och andra boende. Mot bakgrund av de tidigare förslagen om rätt för hyresgäster att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet och att flera hyresgästorganisationer tillåts (avsnitt 5.1.1 och 5.1.2) bör det övervägas om inte reglerna om inflytande för de boende enligt plan- och bygglagen bör förändras. Regeringen har emellertid tillsatt en utredning med uppdrag att göra en översyn av plan- och bygglagen (M 1992:03, dir. 1992:104). Den nu berörda frågan om inflytande för de boende bör lämpligen övervägas i det sammanhanget.

5.3.2 Den statliga bostadsfinansieringen

Regeringens förslag: Reglerna om hyresgästinflytande över den statliga bostadsfinansieringen av ombyggnader av hyreshus avskaffas.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 86 f.).

Remissinstanserna: En klar majoritet har tillstyrkt promemorians förslag.

Skälen för regeringens förslag: Vid ombyggnad som innefattar bygglovspliktiga åtgärder har hyresgästerna tillförsäkrats inflytande inte bara genom reglerna i bostadssaneringslagen och plan- och bygglagen. Också förordningarna om den statliga bostadsfinansieringen tillförsäkrar dem ett sådant inflytande.

Vid ombyggnad av hyreshus som omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen är en förutsättning för statligt stöd att husägaren har gett hyresgästorganisationen tillfälle att yttra sig över ombyggnadens art och omfattning. Har organisationen framfört invändningar mot ombyggnadsåtgärderna och gjort gällande att husets kvaliteter inte tas tillvara i skälig omfattning, får stödet för dessa åtgärder lämnas endast om det finns särskilda skäl (se 6 § förordningen [1991:1933] om statligt räntebidrag för ny- och ombyggnad av bostäder samt 7 § förordningen [1992:986] om statlig bostadsbyggnadssubvention; den senare förordningen gäller med vissa undantag ny- och ombyggnader som påbörjats efter utgången av år 1992).

En hyresgästorganisation bör i konsekvens med vad som tidigare föreslagits inte längre ha något särskilt lagreglerat inflytande i fråga om det skall lämnas statligt bostadsstöd vid ombyggnad av hyreshus. Om organisationen vill ha ett sådant inflytande, får den i stället skaffa sig det genom avtal med fastighetsägaren.

Vad som nu anförs innebär inte att hyresgästsidan förlorar sitt inflytande i ombyggnadsfrågor. Genom det tidigare framförda förslagen (se avsnitt 5.2) om att en hyresgäst kan begära upprustningsföreläggande och att hyresgäst

eller hyresgästorganisation måste lämna godkännande till vissa ombyggnadsåtgärder för att dessa skall kunna leda till en höjning av hyran tillförsäkras de boende ett tillräckligt långtgående inflytande. Reglerna om hyresgästinflytande över den statliga bostadsfinansieringen bör därför upphävas.

5.3.3 Förfaranderegler m.m.

Regeringens förslag: Vissa följdändringar av närmast lagtekniskt slag skall göras i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder och lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 87 f.).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som yttrat sig över förslaget i promemorian har tillstyrkt det.

Skälen för regeringens förslag: De förslag som har lagts fram i tidigare avsnitt gör det nödvändigt med en hel del följdändringar av närmast lagteknisk natur i de lagar som reglerar förfarandet vid hyresnämnder och i Bostadsdomstolen. Ändringarna, som avser lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder och lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol, kommer att beröras i specialmotiveringen.

I både hyresnämnder och i Bostadsdomstolen ingår s.k. intresseledamöter. I ett ärende eller mål där hyresvärd och hyresgäst är part deltar intresseledamot från vardera sidan. I vissa typer av tvister, t.ex. om införande eller bibehållande av en förhandlingsklausul, skall dock inte några intresseledamöter delta (5 och 5 a §§ lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, 5 och 13–14 a §§ lagen om Bostadsdomstol). I Bostadsdomstolen gäller att man vid valet av intresseledamöter skall ta hänsyn till om målet rör en hyresfastighet som ägs av ett allmännyttigt företag eller av en enskild ägare (13 § lagen om Bostadsdomstol).

Innan det förordnas en intresseledamot för hyresgästsidan skall sådan riksorganisation av hyresgäster som med hänsyn till medlemsantal, verksamhet och övriga omständigheter kan anses väl företräda hyresgästerna beredas tillfälle att avge förslag. Motsvarande gäller en ledamot som förordnas för fastighetsägarsidan (6 § andra stycket lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, 7 § andra stycket lagen om Bostadsdomstol). Det synes i och för sig naturligt att i detta sammanhang diskutera vem som skall få lämna förslag till intresseledamot och om det är befogat att ha olika intresseledamöter beroende på vem som äger den fastighet som målet rör. Emellertid är hyresnämndernas och Bostadsdomstolens ställning föremål för överväganden i ett annat sammanhang (se Specialdomstolarna i framtiden, Ds 1993:34). Det synes lämpligt att frågor som rör intresseledamöterna övervägs i det sammanhanget.

5.4 Ytterligare ändringar i hyreslagen

5.4.1 Bruksvärdessystemet

Regeringens bedömning: Det bör inte göras några förändringar i bruksvärdessystemet.

Promemorians förslag: Hyreslagens hyressättningsregler föreslås ändrade i två avseenden. Regeln att man vid en skälighetsprövning av hyran enligt bruksvärdesregeln främst skall beakta hyran för lägenheter som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag tas bort. En hyra som inte väsentligt, i stället för påtagligt, överstiger hyran för likvärdiga lägenheter skall anses som skälig (se promemorian s. 89 – 98).

Remissinstanserna: En majoritet av de remissinstanser som yttrat sig över förslaget att *ta bort allmännyttan som förstahandsnorm* är positiva till det. Flera remissinstanser efterlyser dock en analys av vilka konsekvenser för besittningsskyddet och hyran på orter med bostadsbrist en ändring av reglerna skulle innebära. Några remissinstanser anser att det måste finnas någon form av spärregel. Det stora flertalet remissinstanser har varit negativa till promemorieförslaget att *ändra rekvisitet påtagligt till väsentligt*.

Skälen för regeringens bedömning: Som framhölls redan vid bruksvärdessystemets tillkomst skall detta efterlikna ett marknadssystem men samtidigt dels utgöra en spärr mot oskäliga hyror och dels trygga besittningsrätten (se prop. 1968:91 s. 41 f., se också betänkandet Hyresrätt 3 [SOU 1981:77] s. 161). Systemet har emellertid kritiserats för att det inte tillämpas på det sätt som var tänkt när det infördes. Bl.a. har de allmännyttiga bostadsföretagen i sin hyressättning inte beaktat vissa faktorer, som t.ex. lägesfaktorn, på ett sätt som stämmer med hyresgästernas värderingar. Eftersom allmännyttan är hyresledande har detta slagit igenom på hyrorna på hela hyresmarknaden. På senare tid har emellertid märkts en tendens att hyressättningen skett med större hänsynstagande till de genomsnittliga hyresgästernas värderingar. Bl. a. har de allmännyttiga bostadsföretagen och hyresgästorganisationerna börjat fästa större vikt vid lägesfaktorn än vad som skett tidigare. Man har också på senare tid kunnat märka att hyresvärdar och hyresgästorganisationer i större utsträckning tar hänsyn till tillgång och efterfrågan på hyresbostäder i hyresförhandlingarna. Bruksvärdessystemet har härigenom i viktiga avseenden återfått den flexibilitet som ursprungligen åsyftades.

Det skulle kunna hävdas att en förändring i bruksvärdessystemet är nödvändig på den grunden att bygg- och bostadsmarknaden håller på att avregleras och att vissa allmännyttiga bostadsföretag därmed kommer att bedriva sin verksamhet på samma villkor som andra fastighetsägare. Det kan innebära att dessa företag inte längre kommer att uppfylla de krav som ställs på ett allmännyttigt bostadsföretag. Detta innebär emellertid inte att begreppet allmännyttigt bostadsföretag förlorar sin betydelse. De företag som är godkända som allmännyttiga bostadsföretag kan även i fortsättningen vara förstahandsnorm för bestämmande av skälig hyra, även om antalet allmännyttiga bostadsföretag troligen kommer att minska på sikt.

Regeringen föreslår mot denna bakgrund inte någon förändring av bruksvärdesregeln vad gäller *allmännyttan som förstahandsnorm*.

När det slutligen gäller *påtaglighetsrekvisitet* vid bruksvärdesprövningen har flertalet remissinstanser motsatt sig den föreslagna förändringen. Regeringen föreslår mot denna bakgrund inte heller någon förändring av bruksvärdessystemet i detta avseende.

5.4.2 Hyresnämndens godkännande av vissa blockhyresavtal

Regeringens förslag: För avvikelse från tvingande regler i hyreslagen i fråga om s.k. blockhyresavtal skall krävas godkännande av hyresnämnden även om hyresvärden är ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som helt ägs av en kommun eller ett landsting. Det minsta antal lägenheter som kan omfattas av ett blockhyresavtal sänks från fler än tio till minst tre.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag men tar inte upp något förslag om sänkning av antalet lägenheter som kan blockhyras (se promemorian s. 98 f.).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser har tillstyrkt promemorieförslaget eller lämnat det utan invändning. Några remissinstanser har föreslagit att minsta antalet lägenheter som kan blockhyras sänks.

Bakgrund: Det förekommer ibland att någon hyr ett större antal lägenheter för att hyra ut dem i andra hand. Ett sådan hyresavtal kallas blockhyresavtal. Det kan gälla ett företag som på det sättet vill tillhandahålla sina anställda en bostad. Också studentstiftelser och sjukhushuvudmän blockhyr lägenheter för att förse studenter resp. anställda med lägenheter. Blockhyresavtal tillämpas i stor utsträckning vid upplåtelse med kooperativ hyresrätt.

Avser blockhyresavtalet fler än tio lägenheter kan vissa avvikelser från hyreslagens tvingande regler göras i blockhyresavtalet (1 § sjätte stycket hyreslagen). För att de avvikande villkoren skall bli gällande fordras dock att villkoren godkänts av hyresnämnden. Nämndens prövning skall i första hand avse att det finns ett seriöst behov av blockuthyrning (prop. 1983/84:137 s. 112). Prövningen avser att förhindra missbruk av reglerna.ä I vissa fall behövs dock inte något godkännande. Det gäller om hyresvärden är staten, en kommun, ett landsting, ett kommunalförbund, ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som helt ägs av en kommun eller ett landsting.

Skälen för regeringens förslag: Bygg- och bostadsmarknaden håller på att avregleras. De allmännyttiga bostadsföretagen kommer därmed att bedriva sin verksamhet på samma villkor som andra fastighetsägare. De särregler som gäller för allmännyttiga bostadsföretag bör därför i den mån det är lämpligt tas bort i lagar och förordningar. I enlighet med detta bör reglerna om blockuthyrning ändras så att ett allmännyttigt företag inte skall vara undantaget från huvudregeln om att vissa villkor i ett blockhyresavtal måste godkännas av hyresnämnden för att de skall vara gällande. I konsekvens med detta bör man slopa undantaget även för aktiebolag som helt eller delvis ägs av en kommun eller ett landsting.

Några remissinstanser har föreslagit att det antal lägenheter som kan blockuthyras sänks. En remissinstans har föreslagit att ett sådant avtal skall omfatta minst tre lägenheter. Som skäl anges att kommunernas behov av att tillämpa reglerna om blockhyresavtal har ökat genom utbyggnaden av de särskilda boendeformerna för äldre, sjuka eller handikappade personer. Några närmare skäl till varför endast tio lägenheter eller fler kan blockhyras anges inte i förarbetena till lagstiftningen. Eftersom avtalet måste prövas av hyresnämnden, utom i de fall då staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd, finns det ingen risk för missbruk. Reglerna om blockhyra bör därför kunna tillämpas så snart det är fråga om minst tre lägenheter.

5.4.3 Angivandet av orsaken till en uppsägning av en bostadshyresgäst

Regeringens förslag: I hyreslagen skall införas en bestämmelse som innebär att en hyresvärd som säger upp en bostadshyresgäst bör ange orsaken till uppsägningen.

Promemorians förslag: Överensstämmer i sak med regeringens förslag (se promemorian s. 99 – 104).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt promemorieförslaget. Några remissinstanser anser att en uppsägning som görs utan angivande av orsak skall vara ogiltig.

Bakgrund: Om en hyresvärd säger upp ett bostadshyresavtal skall uppsägningen vara skriftlig, om det inte är fråga om ett hyresavtal som har varat högst tre månader vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker (8 § första stycket hyreslagen). Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning enligt en särskild ordning (8 § andra stycket hyreslagen). Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och pågår en tvist om förlängning av hyresavtalet, är uppsägningen utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad efter hyrestidens utgång har hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller hyresgästen ändå har flyttat vid hyrestidens utgång (49 § hyreslagen). Ett hänskjutande sker genom ansökan som skall vara skriftlig. Ansökan skall innehålla uppgift om de skäl som åberopas mot förlängning (8 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Vid handläggningen inför domstol eller kronofogdemyndighet av frågan om att ett hyresförhållande skall upphöra eller att hyresgästen skall avhysas är hyresvärden skyldig att ange grunden för sin talan.

I vissa fall skall hyresvärden anmoda hyresgästen eller dennes make eller sambo att flytta. För sådan anmodan gäller bestämmelserna om uppsägning (se 3 och 49 §§ hyreslagen).

I Hyresrättsutredningens betänkande Hyresrätt 3 SOU 1981:77, (s. 243) föreslogs att hyresvärden i fråga om en bostadslägenhet redan i uppsägningshandlingen skulle ange grunden för uppsägningen. Förslaget som innebar att en orsak som inte angavs i uppsägningen i vissa fall inte vidare kunde åberopas av hyresvärden genomfördes emellertid inte. Det ansågs att den föreslagna ändringen kunde komplicera förfarandet vid hyresnämnden (prop. 1983/84:137 s. 99).

Skälen för regeringens förslag: Det måste anses vara av stor betydelse för hyresgästen att redan vid uppsägningen få klart för sig vad som är orsaken till denna. En sådan upplysning underlättar för hyresgästen att överväga om det tjänar något till att ta strid om att få bo kvar. Upplysningen kan också bidra till att hyresvärd och hyresgäst redan innan frågan förs till rättslig prövning kommer till tals med varandra och kan hitta en lösning. Hyresgästen kan också på ett tidigare stadium förbereda en förestående rättslig prövning.

På grund av det anförda bör en uppsägning innehålla besked om orsaken till att hyresvärden vill att hyresgästen skall flytta.

En särskild fråga är vad som skall gälla i fall då en hyresvärd säger upp avtalet men av någon anledning låter bli att ange orsaken till uppsägningen. En möjlighet är att utforma reglerna så att en uppsägning som saknar uppsägningsorsak inte skulle få någon verkan som uppsägning. Några remissinstanser har förordat denna lösning. En sådan ordning skulle emellertid föra för långt. Risken för rättsförlust skulle bli alltför stor om giltigheten av en uppsägning görs beroende av att orsaken till uppsägningen anges. Förfarandet vid domstolar och hyresnämnder skulle också kunna komma att kompliceras. Att uppsägningsorsaken anges i uppsägningshandlingen bör därför inte utgöra någon förutsättning för uppsägningens giltighet. Inte heller bör hyresvärden anses förhindrad att senare åberopa en annan uppsägningsorsak än den som har angetts i uppsägningshandlingen.

Med den lösning som nu har förordats kommer hyresvärden inte att drabbas av någon direkt sanktion om han låter bli att ange uppsägningsorsaken.

5.4.4 Besittningsskyddet vid hyra av en- och tvåfamiljshus

Regeringens förslag: Den särskilda regeln om besittningsskydd för hyresgäster i en- och tvåfamiljshus kompletteras så att det klart framgår att regeln inte skall tillämpas vid uthyrning som sker under affärsmässiga förhållanden.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 104 f.).

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser har tillstyrkt förslaget eller lämnat det utan invändning.

Bakgrund: Vid förhyrning av en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus gäller en särskild regel för hyresgästens besittningsskydd. Hyresgästen har rätt till förlängning av sitt hyresavtal utom när upplåtaren har sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (46 § första stycket 6 hyreslagen). Regeln gör det möjligt för ägaren att friställa lägenheten när han eller hon själv skall utnyttja den eller när huset skall säljas och friställandet är en förutsättning för försäljningen. Frågan om hyresvärden har ett verkligt behov av lägenheten som sin bostad prövas regelmässigt inte. I stället räcker det att lägenheten normalt är att betrakta som bostad för ägaren. Hyresgästen skall vanligen ges skäligt rådrum att skaffa sig annan bostad. Kontraktets utformning, hyresgästens kännedom om hyresvärdens pla-

ner, läget på bostadsmarknaden och hyresförhållandets längd kan vara av betydelse vid denna bedömning. Riktpunkten vid bedömningen av besittningsskyddets omfattning är inte som vid vanliga hyresavtal att hyresgästen skall få sitta kvar utan att hyresförhållandet skall upplösas (se betänkandet Ny hyreslagstiftning SOU 1966:14, s. 167).

Det förekommer att en- och tvåfamiljshus hyrs ut under affärsmässiga former. Det är då fråga om vanlig hyreshusverksamhet i ett område med småhus. Om tvist uppstår beträffande frågan om förlängning av ett sådant hyresavtal, sker hyresnämndens prövning med tillämpning av den särskilda regeln för en- och tvåfamiljshus. I praktiken görs emellertid prövningen enligt de principer som gäller för hyresavtal i flerfamiljshus. Detta medför att det, trots de särskilda reglerna för en- och tvåfamiljshus, i praktiken kommer att bli samma bedömning av besittningsskyddet i de nu diskuterade fallen som när det gäller lägenheter i flerfamiljshus. Vad som nu har anförts gäller naturligtvis under förutsättning att uthyrningen bedrivs i samma former som normalt gäller för flerfamiljshus (se t.ex. Leif Holmqvist, Hyreslagen s. 271, RBD 1978:27 och SOU 1991:86 s. 121).

Skälen för regeringens förslag: Hyresgästens rättsliga ställning vid sådan uthyrning av ett en- eller tvåfamiljshus som sker under affärsmässiga former är redan nu densamma som i fall då förhyrningen gäller en lägenhet i ett flerbostadshus. Lagreglernas utformning kan emellertid leda till missförstånd om det tillämpningsutrymme regeln för en- och tvåfamiljshus har. Regeln om besittningsskydd beträffande en- och tvåfamiljshus bör därför ändras så att det klart framgår att det vid affärsmässig uthyrning inte skall gälla ett mot hyresgästen oförmånligare besittningsskydd.

En remissinstans har anfört att begreppet "affärsmässigt förhållande" borde förtydligas och att det inte borde omfatta en kommuns uthyrning av en- eller tvåfamiljshus till flyktingar eller enskilda personer av sociala skäl. I begreppet "affärsmässigt förhållande" ligger att verksamheten skall kunna jämställas med vanlig hyresverksamhet i ett område med småhus. Uthyrning till flyktingar eller enskilda personer av sociala skäl kan, men behöver inte, ingå i sådan hyresverksamhet. För att vara säker på att sådan uthyrning inte ger rätt till förlängning kan hyresvärd och hyresgäst avtala bort besittningsskyddet i en särskilt upprättad handling som skall godkännas av hyresnämnden (se 45 § andra stycket hyreslagen). Om upplåtelsen är en kortvarig andrahandsupplåtelse medför den inte någon rätt till förlängning (45 § 1 hyreslagen).

6 Konsekvenserna av förslagen för domstolar, hyresnämnder, kommuner och länsbostadsnämnder

I promemorian uttalas att de föreslagna förändringarna i hyresförhandlingslagen och de därmed sammanhängande ändringarna av hyreslagen inte torde föranleda någon nämnvärd ökning av antalet ärenden vid hyresnämnden och att detsamma torde gälla måltillströmningen till Bostadsdomstolen. Åtskil-

liga remissinstanser har ifrågasatt dessa bedömningar och har menat att den nya regleringen tvärtom kan antas föranleda ett inte obetydligt antal nya tvister vid hyresnämnderna och i Bostadsdomstolen.

Enligt regeringens mening får det anses i hög grad osäkert i vad mån den föreslagna nyordningen kan föranleda en ökad måltillströmning hos de rättstillämpande myndigheterna. Det finns enligt regeringens mening inte någon grund för antagande att det skall uppkomma en sådan stor ökning, att den inte kan bemästras inom ramen för de personalresurser som nu finns inom hyresnämnderna och Bostadsdomstolen.

Antalet enskilt förhandlande hyresgäster kan – som redan har anförts – förväntas bli litet. Vidare torde den föreslagna passivitetsregeln förebygga att tvister uppstår på grund av overksamhet från hyresgästernas sida. Den regeln torde också medföra en minskning av det antal ärenden som idag väcks därför att hyresvärdarna i stor utsträckning tvingas ansöka om villkorsändring beträffande de hyresgäster som inte omfattas av de kollektiva förhandlingarna (jfr promemorian Utvärdering av bruksvärdeshyressystemet, Ds 1992:73, s. 64 f.).

Vad gäller tvister om införande och slopande av förhandlingsklausul kan konstateras att de nu förordade nya reglerna bl.a. innebär att det i regel är hyresgästens val som skall avgöra om en förhandlingsklausul skall gälla för lägenheten. På grund av detta kan det antas att hyresvärdarna kommer att rätta sig efter hyresgästernas önskemål i detta avseende. Antalet tvister torde därför knappast komma att öka.

Antalet ärenden enligt bostadssaneringslagen är lågt (se avsnitt 5.2). Att lagen upphävs bör därför inte föranleda några nämnvärda praktiska konsekvenser. De nya bestämmelserna om upprustningsföreläggande och hyressättningen som delvis ersätter bostadssaneringslagen torde inte ge upphov till något större antal tvister inför hyresnämnderna.

Ändringarna i plan- och bygglagen (avsnitt 5.3.1) kan förväntas spara en del arbete för kommunerna. Den minskning i arbetsbördan som förslaget medför kan dock inte förväntas frigöra resurser på sådant sätt att personalbehovet minskar. Detsamma gäller förslaget (i avsnitt 5.3.2) om förändringar i det statliga bostadsfinansieringssystemet såvitt gäller arbetet på länsbostadsnämnderna. Riksdagen har beslutat (prop. 1992/93:172, bet. 1992/93 BoU:20, rskr. 1992/93:301, SFS 1993:1108 – 1126) att länsbostadsnämnderna skall läggas ner och att dess arbetsuppgifter skall överföras till länsstyrelserna. Vad som föreslagits i denna proposition torde komma att bli utan betydelse för länsstyrelscrnas framtida arbetsuppgifter.

Förslagen till ändringar av hyreslagen (avsnitt 5.4.2–5.4.4) kan inte förväntas innebära att hyresnämnderna får någon nämnvärd ökning av arbetsbördan.

För de allmänna domstolarna torde förslagen inte få annat än obetydliga effekter.

7 Ikraftträdande- och övergångsregler

De föreslagna lagändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 1994.

Hyresförhandlingslagen

Beträffande hyresförhandlingslagen bör övergångsfrågorna regleras med den utgångspunkten att de ökade möjligheterna för enskilda hyresgäster att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet skall inträda genast vid ikraftträdandet. Övergångsfrågorna kompliceras här i någon mån av att hyresförhandlingslagens regler i praktiken får verkan först genom överenskommelser mellan olika aktörer på hyresmarknaden.

Förslaget om att en hyresgäst i princip själv skall få avgöra om hans eller hennes hyresavtal skall innehålla en förhandlingsklausul innebär i sig inga komplikationer i övergångshänseende. Förslaget innebär i denna del inget annat än nya kriterier för bedömningen av en villkorsändringstvist som redan i dag kan bli föremål för prövning i hyresnämnden. Det råder ingen tvekan om att de nya kriterierna utan vidare kan tillämpas i en tvist som avgörs efter ikraftträdandet.

Något mera komplicerat är läget beträffande förslaget om att den överenskommelse som förhandlingsordningen utgör inte längre skall omfatta i princip samtliga lägenheter i ett hus utan endast sådana lägenheter i huset för vilka hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul. Om denna förändring skall inträda med omedelbar verkan för en bestående förhandlingsordning, måste det införas en särskild övergångsbestämmelse av den innebörden.

För lagstiftning som griper in i bestående förhållanden fordras det på civilrättens område normalt starka skäl. Det bör emellertid beaktas att förhandlingsordningarnas tillämpningsområde i stor utsträckning har bestämts av hyresförhandlingslagens regler. Vidare bör beaktas att den nu diskuterade förändringen skulle få praktiskt genomslag först efter lång tid utan en övergångsbestämmelse av den angivna innebörden. Till detta kommer att den omedelbara förändringen inte blir ingripande för de parter som har ingått förhandlingsöverenskommelsen. För de hyresgäster som redan har en förhandlingsklausul i sitt hyreskontrakt uppkommer ingen praktisk förändring. Detsamma gäller i fråga om hyreslägenheter som till följd av parternas överenskommelse eller hyresnämndens beslut redan står utanför förhandlingsordningen.

En övergångsbestämmelse som innebär att den nya ordningen skall gälla beträffande förhandlingsordningar som har ingåtts före ikraftträdandet kommer däremot att leda till en omedelbar förändring för en hyresgäst vars lägenhet i dag omfattas av en förhandlingsordning men som inte har någon förhandlingsklausul införd i sitt hyresavtal. En sådan hyresgäst kommer i och med ikraftträdandet att ställas utanför det skydd som förhandlingsordningen medför för honom eller henne. Det torde emellertid vara ovanligt att en förhandlingsklausul saknas i hyresavtalet för en lägenhet som omfattas av en förhandlingsordning. Det torde i sådana fall oftast röra sig om ett förbiseende. En hyresgäst som saknar förhandlingsklausul kan själv givetvis ta initiativ till att en sådan förs in i avtalet.

Det anförda leder till slutsatsen att det bör införas en övergångsbestämmelse som i sak innebär att även en förhandlingsordning som har tillkommit före ikraftträdandet skall omfatta endast sådana lägenheter för vilka hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul.

I övrigt torde det inte behövas några övergångsregler såvitt avser ändringarna i hyresförhandlingslagen.

Hyreslagen

De nya föreskrifterna i hyreslagen bör i allmänhet gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Den nya regeln om giltigheten av förbehåll i ett blockhyresavtal bör dock gälla endast för sådana hyresavtal som har ingåtts efter ikraftträdandet.

En hyra bör kunna sänkas med belopp motsvarande förhandlingsersättningen i fall då förhandlingsklausulen har slopats efter ikraftträdandet. Som Lagrådet har föreslagit bör motsvarande gälla även i fall då förhandlingsklausulen har slopats före ikraftträdandet. Den föreslagna ändringen om att man vid en bruksvärdesprövning skall bortse från vissa av hyresvärden företagna förbättringsåtgärder i lägenheten beträffande vilka hyresgästen inte lämnat sitt godkännande bör endast gälla förbättringsåtgärder som vidtagits efter ikraftträdandet. Har bygglov beträffande en förbättringsåtgärd meddelats med tillämpning av de regler om boinflytande i plan- och bygglagen och bostadssaneringslagen som nu föreslås upphävda, bör åtgärden kunna beaktas vid bruksvärdesprövningen även om den har vidtagits efter ikraftträdandet.

Bostadssaneringslagen

I ärenden om upprustningsåläggande och användningsförbud (2 § bostadssaneringslagen) som väckts före ikraftträdandet bör lagen gälla även fortsättningsvis. Har beslut om upprustningsåläggande eller användningsförbud meddelats med stöd av lagen, bör lagen även i fortsättningen äga tillämpning beträffande den sak som prövats.

Hyresnämndens förbud mot utförandet av en icke bygglovspliktig åtgärd enligt 2 a § bostadssaneringslagen bör förlora sin verkan i samband med att lagen upphävs. En hyresgäst får genom de nya hyressättningsreglerna (55 a § hyreslagen) nämligen ett ekonomiskt skydd vad gäller en sådan åtgärd som vidtas utan hans eller hennes godkännande.

Har ansökan om medgivande till bygglovspliktig åtgärd getts in till hyresnämnden före tidpunkten för lagens upphävande, bör lagens bestämmelser fortfarande gälla. En hyresvärd som redan före ikraftträdandet ansökt om bygglov för viss åtgärd bör även efter den tidpunkten kunna få hyresnämndens medgivande till åtgärden.

Plan- och bygglagen

Den äldre lydelsen av bestämmelserna i lagen bör tillämpas i ärenden som väckts före ikraftträdandet.

Kommer bostadssaneringslagens bestämmelser om upprustning alltjämt att vara tillämpliga i fråga om en byggnad, bör plan- och bygglagens regler om verkan av att ett ärende om upprustningsåläggande har väckts eller av att ett åläggande har meddelats (8 kap. 17 och 24 §§ plan- och bygglagen) alltjämt gälla.

Har ett bygglovsärende väckts efter ikraftträdandet men har i detta åberopats godkännande av en hyresgästorganisation vilket har lämnats före ikraftträdandet eller hyresnämndens medgivande enligt bostadssaneringslagen, bör de äldre bestämmelserna också tillämpas. En sådan ordning underlättar hyresnämndens prövning om hyresgästens godkännande behövs för att hyresvärden skall få tillgodoräkna sig åtgärden vid en bruksvärdesprövning.

8 Specialmotivering

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

Förslaget innebär bl.a. att 4 § upphävs. Härigenom slopas förbudet mot flera förhandlingsordningar för ett och samma hus.

2 §

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Tvist om införande eller *slopande* av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. *Om hyresgästen har gett sin uppfattning till känna, skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, såvida inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har gett sin uppfattning till känna, skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.*

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul skall gälla först från och med en viss dag.

Ändringarna i paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.1. I förhållande till promemorians förslag har ett tillägg gjorts i andra stycket sista meningen.

Första stycket är oförändrat.

Andra stycket

Den enskilda hyresgästen ges genom bestämmelsen i andra meningen i princip rätt att ensam avgöra om en förhandlingsklausul skall ingå i hyresavtalet eller inte, dvs. om hyresgästen skall omfattas av de kollektiva förhandlingar som bedrivs om hyran och andra hyresvillkor. (Jfr 3 §.) Regeln har utformats så att om hyresgästen har uttalat en mening i frågan så skall denna mening som regel vara utslagsgivande.

I styckets tredje mening anges hur en tvist skall avgöras för det fall hyresgästen inte hör av sig sedan hyresgästen delgetts en ansökan om införande

eller slopande av en förhandlingsklausul. I ett sådant fall skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning. Denna bestämmelse är ett tillägg till förslaget i promemorian i förtydligande syfte med anledning av ett påpekande under remissbehandlingen. Frågan om införande eller slopande av en förhandlingsklausul följer i övrigt samma regler som ändring av andra hyresvillkor. Skälen för denna ordning har angetts i den allmänna motiveringen.

Det kan förväntas att hyresvärdarna kommer att låta hyresgästerna avgöra om en förhandlingsklausul skall ingå i hyresavtalet eller ej, eftersom det i normalfallet är meningslöst för hyresvärden att motsätta sig hyresgästens uppfattning i denna fråga och därmed tvinga hyresgästen att föra saken till hyresnämndens prövning.

Hyresgästens ståndpunkt beträffande förhandlingsklausulen kan dock inte alltid få vara ensamt avgörande. Enligt den nya regeln i andra stycket kan hyresvärden, om det finns synnerliga skäl, utverka ett beslut av hyresnämnden som inte följer hyresgästens uppfattning i frågan. I vilka fall finns det då synnerliga skäl?

Ett sådant fall kan vara att en hyresgäst upprepade gånger vill föra in och slopa en förhandlingsklausul. Systemet fordrar en viss stabilitet för att fungera (jfr tredje stycket). Om hyresgästen upprepade gånger, dvs. minst två gånger, redan fått en förhandlingsklausul införd *och* slopad i sitt hyresavtal, bör det – om inte andra omständigheter talar emot det – kunna anses finnas synnerliga skäl som talar emot att på nytt göra en förändring. På motsvarande sätt bör man bedöma fall då hyresgästen upprepade gånger hoppat fram och tillbaka mellan olika hyresgästorganisationer, i varje fall om detta har ägt rum inom korta tidsintervaller.

Det finns också andra omständigheter som bör kunna anses utgöra synnerliga skäl. Om hyresgästen vill få en förhandlingsklausul införd och det samtidigt är troligt att den förhandlingsordning som klausulen hänvisar till inte kommer att bestå någon längre tid, kan det utgöra tillräckliga skäl att inte följa hyresgästens uppfattning. Vidare kan en hyresgästs nära förestående avflyttning tala för att någon förhandlingsklausul inte skall föras in eller slopas i hyresavtalet. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet eller om hyresgästen begär att få överlåta hyresrätten, bör det därför i allmänhet finnas synnerliga skäl att inte föra in eller slopa en förhandlingsklausul.

Det bör observeras att reglerna i 55 a § hyreslagen (55 c § i förevarande lagförslag) om retroaktiva villkorsändringar liksom karensregeln i samma paragraf under alla förhållanden för med sig begränsningar i möjligheten att mot motpartens vilja på kort tid få en förhandlingsklausul införd eller slopad.

Tredje stycket

En hyresvärd eller hyresgäst som önskar få till stånd en ändring av ett hyresvillkor måste meddela sin motpart att en ändring önskas och därefter avvakta en månad innan han eller hon kan gå till hyresnämnden och där få tvistefrågan avgjord, se 54 §. Hyreslagen innehåller ett förbud mot retroaktiva villkorsändringar och det finns också en regel om att ett villkor måste vara i kraft en viss tid innan det kan ändras (se 55 c §). Dessa regler ger hyresvärden en viss respit vad gäller den tidpunkt då en hyresgäst kan ställa sig

vid sidan om respektive börja omfattas av de kollektiva förhandlingarna. Likaså ger det hyresvärden ett utrymme i den situationen att hyresgästen önskar lämna en organisation för att omfattas av en annan organisations förhandlingar. Reglerna torde indirekt kunna komma att påverka uppgörelser mellan hyresvärd och hyresgäst om från vilken dag en förändring av hyresgästens förhandlingssituation skall träda i kraft.

Om parterna inte kan enas i frågan och saken därför måste prövas av hyresnämnden, framstår det ibland som lämpligt att hyresnämnden skall kunna bestämma att en förändring av en hyresgästs förhandlingssituation skall ske först efter viss tid. En hyresvärd och en hyresgästorganisation kan vara i slutfasen av komplicerade förhandlingar där en av förutsättningarna har varit att dessa avsett ett visst antal hyresgäster. Det kan vara rimligt att dessa förhandlingar får avslutas med en förhandlingsöverenskommelse som kommer att omfatta de hyresgäster förhandlingarna från början avsett. Regeln i tredje stycket ger därför hyresnämnden möjlighet att bestämma att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul skall ske först från en viss dag, om särskilda skäl för det föreligger. Med anledning av ett påpekande under remissbehandlingen bör dock betonas att det normalt inte bör anses föreligga särskilda skäl redan av den anledningen att förhandlingen har påbörjats utan att ännu ha avslutats.

Innehåller ett hyresavtal en förhandlingsklausul som följd av att hyresvärden – mot hyresgästens uttryckliga önskan – krävt detta vid hyresavtalets ingående, kan hyresnämnden med stöd av bestämmelsen i 12 kap. 55 c § fjärde stycket slopa klausulen med verkan från hyresförhållandets första dag. Motsvarande gäller om hyresvärden ställt upp som villkor för uthyrningen att någon förhandlingsklausul inte skall gälla.

3 §

En förhandlingsordning omfattar en bostadslägenhet i ett hus som anges i förhandlingsordningen, om hyresavtalet för lägenheten innehåller en förhandlingsklausul som hänvisar till förhandlingsordningen.

Ändringarna i paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.1.

En förhandlingsordning skall enligt paragrafen avse ett eller flera hus. Flera remissinstanser har ansett att en förhandlingsordning i stället skall avse en eller flera fastigheter. En förändring i den föreslagna riktningen skulle medföra att det blev svårare för en organisation att uppnå det stöd som behövs för att få förhandlingsordning om fastigheten har flera hus. Det har därför inte ansetts lämpligt att ändra lagtexten på det föreslagna sättet.

Enligt 6 § skall ett avtal om förhandlingsordning innehålla uppgift om det eller de hus den avser. Förhandlingsordningen omfattar däremot enligt de nya bestämmelserna inte omedelbart några lägenheter i det eller de hus som angetts. För att en lägenhet skall omfattas av förhandlingsordningen krävs det att hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul som hänvisar till den förhandlingsordningen. Detta klargörs genom den nya bestämmelsen i föregående paragraf.

5 §

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att *på eget initiativ förhandla* med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller
3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

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

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

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

Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 *c* §§ samma balk.

Paragrafen har en annan lydelse än i promemorians förslag. Ändringarna, som har utformats i enlighet med Lagrådets förslag, är endast språkliga och syftar till att ordalydelsen skall stämma överens med det sakliga innehåll som paragrafen är avsedd att ha.

I *första stycket* har "påkalla förhandling" ersatts med "på eget initiativ förhandla". Genom ändringen uttrycks nu klarare än vad som tidigare gjorts att den primära förhandlingsskyldigheten innebär att hyresvärden är skyldig att inte endast ta initiativ till utan även genomföra förhandling med en hyresgästorganisation beträffande de frågor som anges i 5 § första stycket hyresförhandlingslagen (se prop. 1977/78:175 s. 153 och RBD 1993:17). Den formella ordningen för att genomföra en förhandling, dvs. påkallande, genomförande och avslutande, framgår av 15–18 §§ hyresförhandlingslagen.

I *andra stycket* har orden "rätt för båda parter att påkalla förhandling" ersatts med orden "skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla". I *tredje stycket* har "påkalla" ersatts med "få till stånd".

I *sista stycket* har gjorts en ändring som en följd av vissa andra ändringar som föreslås i detta lagstiftningsärende (se avsnitt 8.2).

6 §

Ett avtal om förhandlingsordning skall *avse ett eller flera hus*. Avtalet skall *upprättas skriftligen och dagtecknas*.

Ändringarna i paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.1. Bestämmelsen har fått sin slutliga utformning i enlighet med Lagrådets förslag.

Som en följd av den ändrade lydelsen av 3 § föreskrivs i den nya lydelsen av förevarande paragraf att den skriftliga förhandlingsordningen skall avse

ett eller flera hus och att avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas. Av detta följer att förhandlingsordningen skall innehålla uppgift om vilket eller vilka hus den avser. En lägenhet omfattas dock inte av förhandlingsordningen med mindre det finns en förhandlingsklausul som hänvisar till förhandlingsordningen (se 3 § i dess nya lydelse).

För att få en god överblick över förhandlingsordningens omfattning kan förhandlingsordningens parter naturligtvis i en särskild bilaga anteckna de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen. Eventuellt kan hyresvärden genom avtal ta på sig en skyldighet att föra en sådan förteckning och regelbundet underrätta hyresgästorganisationen om förändringar i den. En sådan förteckning kan med det innehåll lagen har naturligtvis inte ha någon annan funktion än att vara upplysande.

10 §

Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det med hänsyn till organisationens kvalifikationer, *organisationens stöd bland hyresgästerna* och omständigheterna i övrigt kan anses *skäligt* mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.

Ändringarna i paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.2. Paragrafen har en något annan lydelse än i promemorians förslag.

Den ändrade lydelsen innebär bl.a. att det stöd en organisation har bland hyresgästerna skall tillmätas betydelse vid tvist mellan en hyresvärd och en hyresgästorganisation beträffande frågan om en förhandlingsordning skall införas för ett visst hus.

Skälighetsprövningen skall inte längre omfatta hyresgästernas intressen. Varje hyresgäst har ju enligt 2 § rätt att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet.

Genom upphävandet av 4 § finns inte något hinder mot att flera förhandlingsordningar gäller beträffande samma hus. Förevarande paragraf hindrar inte att en hyresvärd sluter avtal med de hyresgästorganisationer han eller hon önskar. Begär en hyresgästorganisation att en förhandlingsordning skall komma till stånd genom hyresnämndens beslut, kan denna talan dock komma att lämnas utan bifall, om organisationen saknar tillräckligt stöd bland hyresgästerna. Kravet på stöd bland hyresgästerna innebär att dessa skall ha en vilja att sluta avtal om en förhandlingsklausul som hänvisar till den ifrågavarande förhandlingsordningen.

Enligt den nu gällande bestämmelsen föreligger det en presumtion för förhandlingsordning om inte vissa omständigheter medför att det kan anses oskäligt mot motparten att förhandlingsordning skall gälla. Den part som gör gällande att det inte finns ett tillräckligt starkt stöd har således skyldighet att visa att så är fallet. Inte minst mot bakgrund av de övriga ändringar som görs i paragrafen har det emellertid ansetts som en lämpligare ordning att det i stället är den part som påstår att det föreligger rätt till förhandlingsordning som skall bevisa det. Paragrafen har justerats i enlighet med detta. Den som menar att det föreligger rätt till förhandlingsordning kan styrka sitt påstående genom opinionsundersökningar eller intyg från hyresgästerna. En

opinionsundersökning bör tillmätas betydelse vid hyresnämndens bedömning endast om den är genomförd så att det klart framgår att hyresgästerna informerats om vad frågan gäller samt att de klart tagit ställning till om de vill omfattas av kollektiva förhandlingar genom den organisation det gäller.

Paragrafens innehåll lämnar ingen närmare precisering av hur starkt stödet bland hyresgästerna skall vara för att bedömas som tillräckligt. Enligt vad som sagts i den allmänna motiveringen bör det vara ett riktmärke att stödet omfattar omkring tio procent av hyresgästerna. Hur gränsen skall dras i olika situationer får bli en uppgift för rättstillämpningen. Gäller det en förhandlingsordning som avses gälla ett eller flera hus med ett större antal lägenheter, kan det finnas skäl för hyresnämnden att ge organisationen förhandlingsordning även om inte tio procent av hyresgästerna stöder den. Om det däremot gäller en förhandlingsordning för ett hus med endast ett fåtal hyresgäster, bör det i regel krävas att organisationen har ett betydligt starkare stöd.

Också en hyresgästorganisation kan ha anledning att åberopa det nya rekvisitet som gäller stöd bland hyresgästerna. Det kan nämligen anses vara oskäligt mot organisationen att denna skall tvingas till förhandlingar som gäller ett alltför litet antal hyresgäster. Organisationens kostnader för förhandlingarna skall ju i regel finansieras med den förhandlingsersättning som kan erhållas.

Vid skälighetsprövningen bör hyresnämnden, i enlighet med vad som angetts i den allmänna motiveringen, också beakta i vilken utsträckning hyresvärden redan tidigare är bunden av en förhandlingsordning rörande det aktuella huset. Med hänsyn till det merarbete och de kostnader som annars skulle uppkomma för hyresvärden bör utgångspunkten vara att det mot dennes bestridande inte skall kunna förekomma fler än två förhandlingsordningar i huset. Endast om det finns mycket starka skäl kan det tänkas att ytterligare en förhandlingsordning bör tillåtas. Det blir en uppgift för rättstillämpningen att precisera när sådana skäl finns.

20 §

Genom *en* förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter *som omfattas av förhandlingsordningen* skall ingå *ett* visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall *det* framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får *inte* överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter.

Paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.4.

Den materiella innebörden av bestämmelsen är oförändrad. Den innebär redan nu att förhandlingsersättning får ingå i hyran endast för de hyresgäster som omfattas av en förhandlingsordning. För att det inte skall råda någon tvekan om att sådan ersättning inte får ingå i hyran beträffande samtliga lägenheter i det hus som en förhandlingsordning avser har till bestämmelsen tillfogats att ersättningen får ingå i hyran för sådana lägenheter som omfattas

av förhandlingsordningen. Vilka lägenheter som omfattas av en förhandlingsordning framgår av 3 §. Jfr 6 §.

Som en remissinstans har påpekat uppstår det ett avtalslöst tillstånd i fråga om förhandlingsersättningen om en hyresgäst får en förhandlingsklausul slopad och ersatt med en förhandlingsklausul som hänvisar till en annan organisation med förhandlingsordning. Hyresgästen kan i en sådan situation inte förpliktas att betala förhandlingsersättning till den nya organisationen förrän en förhandlingsöverenskommelse som omfattar hans lägenhet har träffats.

21 §

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

Ändringarna i paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.2.

Genom upphävandet av 4 § kommer flera förhandlingsordningar att kunna gälla beträffande samma hus. I en sådan situation skall det dock inte längre krävas att alla lägenheter som är lika stora i ett visst hus skall ha samma hyra. Ett sådant krav skall i fortsättningen gälla endast i fråga om lika stora lägenheter som omfattas av samma förhandlingsordning. Bestämmelsen medför att de hyresgäster som står vid sidan av de kollektiva förhandlingarna eller som omfattas av en annan hyresgästorganisations förhandlingar inte berörs av kravet på samma hyra för lika stora lägenheter.

25 §

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

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

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

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

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

I paragrafen har en redaktionell ändring gjorts av *fjärde stycket* till följd av att hyreslagens regler ändrats.

26 §

Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att *förhandla* enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av hans försummelse.

Ändringen i paragrafen är endast språklig och behandlades inte i promemorian. Orden "påkalla förhandling" har bytts ut mot "förhandla". Ändringen föranleds av den språkliga ändringen i 5 § första stycket hyresförhandlingslagen.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 7.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.
2. Den nya lydelsen av 3 § skall tillämpas även på en förhandlingsordning som har kommit till stånd före ikraftträdandet.

Ändringarna i 2, 6, 20 och 21 §§ liksom upphävandet av 4 § hyresförhandlingslagen skall tillämpas på redan gällande förhandlingsordningar och hyresavtal. Någon särskild övergångsbestämmelse för att klargöra detta har inte ansetts nödvändig.

De vid ikraftträdandet gällande förhandlingsordningarna innehåller alltid uppgift om i vilket eller vilka hus de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen finns. Förhandlingsordningarna kommer därför att uppfylla det krav som ställs på dem i 6 §.

Den nya föreskriften i 3 § skall enligt den särskilda bestämmelsen i punkt 2 tillämpas också på de äldre förhandlingsordningarna. En äldre förhandlingsordning innehåller uppgift om sådana lägenheter i ett hus som av förhandlingsordningens parter har undantagits från förhandlingsordningens tillämpning liksom om de lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen (jfr 6 § i dess äldre lydelse). Uppgifterna kommer genom den nya lydelsen av 3 § att sakna betydelse. Den avgörande omständigheten för att en lägenhet skall omfattas av en förhandlingsordning är i stället att det i hyresavtalet för lägenheten finns en förhandlingsklausul som hänvisar till förhandlingsordningen.

Har hyresnämnden beslutat att ett visst hyresavtal inte längre skall innehålla en förhandlingsklausul innebär tillämpningen av de nya bestämmelserna inte någon omedelbar förändring. Lägenheten kan dock komma att omfattas av den förhandlingsordning som avser huset, om en förhandlingsklausul förs in i hyresavtalet för lägenheten. Motsvarande gäller också för en lägenhet som förhandlingsordningens parter undantagit från tillämpningen av förhandlingsordningen.

8.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap.

1 §

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet *minst tre* bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, *landsting eller* kommunalförbund är hyresvärd.

Ändringarna i paragrafen – som endast avser *sjätte stycket* – har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.4.2.

Ändringarna innebär att det i fortsättningen krävs att hyresnämnden godkänner sådana villkor i ett blockhyresavtal som strider mot hyreslagens tvingande bestämmelser för att dessa skall bli giltiga även i fall då hyresvärden är ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som helt ägs av en kommun eller ett landsting. Ändringarna innebär också att det är tillräckligt med tre bostadslägenheter för ett sådant blockhyresavtal som omfattas av paragrafen.

Enligt den nya kommunallagen (1991:900) som har trätt i kraft den 1 januari 1992 har beteckningen "landstingskommun" ersatts av "landsting". En anpassning till det nya språkbruket har gjorts i paragrafen.

8 §

En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, bör hyresvärden, om inte hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1 – 3, i uppsägningen ange orsaken till att avtalet skall upphöra.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av *fjärde* eller *femte* styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt om-

bud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§.

Ändringarna i paragrafen – som främst innebär att det förs in ett nytt stycke efter första stycket – har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.4.3.

Det nya stycket, som har utformats i enlighet med Lagrådets förslag, innehåller en bestämmelse om att hyresvärden bör ange orsaken till att bostadshyresavtalet skall upphöra, när en skriftlig uppsägning lämnas till hyresgästen. Detta gäller dock bara i sådana fall då det enligt första stycket är obligatoriskt med skriftlig uppsägning.

Den angivna orsaken bör innehålla tillräcklig information för att hyresgästen skall få klart för sig varför avtalet sägs upp. Det räcker exempelvis att orsaken anges som försummade hyresbetalningar, störande uppträdande, ombyggnad, att hyresvärden själv skall bo i lägenheten eller liknande. Upplysningen behöver således inte vara så detaljerad att den anger t.ex. att hyresgästen vid fem tillfällen har betalat hyran för sent eller anger exakta belopp eller dröjsmålens längd.

Saknar hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet i de fall som avses i 45 § första stycket 1 – 3, behöver hyresvärden inte ange orsaken till sin uppsägning.

Bestämmelsen är att se som en ordningsföreskrift. Det får således anses höra till god sed i hyresförhållande att ange orsaken till en uppsägning. Underlåter en hyresvärd att ange orsaken medför det inte någon verkan beträffande själva uppsägningen.

Vad som nu föreslås om uppsägning bör i motsvarande omfattning också gälla i de fall en hyresvärd skall anmoda en hyresgäst eller annan att flytta (se 3 och 49 §§).

De nya reglerna i andra stycket blir inte tillämpliga i fall som avses i vad som nu kommer att utgöra sjätte stycket. De processuella bestämmelser som gäller innebär dock att hyresgästen kommer att få reda på den orsak till uppsägningen som hyresvärden gör gällande.

Ändringarna i *tredje stycket* är en följd av att ett nytt andra stycke införts.

Upprustningsföreläggande

18 a §

Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt 55 a § fjärde och femte styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med

föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande 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.

Bestämmelserna i 16 § fjärde – sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsföreläggande.

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

Förslaget har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.2. Bestämmelsen är ny och saknar motsvarighet i promemorian.

Rubriken

Bestämmelserna i de nya paragraferna tar sikte på lägenhetens skick. För att markera att de nya bestämmelserna inte tar sikte på sådan brist som behandlas i de bestämmelser (10–16 §§) som föregår de nya paragraferna, nämligen brister i den avtalade standarden, har en ny rubrik valts. Även om den avvikelse från normal standard som behandlas i de nya bestämmelserna kan sägas vara en "brist" i normalt språkbruk är det dock inte en sådan brist i hyreslagens mening som t.ex. ger rätt att säga upp hyresavtalet eller begära nedsättning av hyran.

Första stycket

Enligt detta stycke gäller bestämmelsen om upprustningsföreläggande endast bostadslägenheter som hyrs för annat än fritidsändamål, dvs. för permanentboende. Fritidsbostäder omfattas alltså inte av bestämmelsen. Lägenheten får dessutom inte vara en del av hyresvärdens egen bostad. Vidare måste hyresgästen hyra bostaden direkt av fastighetsägaren (eller tomträttsinnehavaren eller ägaren av s.k. hus på ofri grund, se sista stycket i förevarande paragraf). En andrahandshyresgäst kan alltså inte vända sig till sin hyresvärd, dvs. förstahandshyresgästen och få ett upprustningsföreläggande mot denne. Bestämmelsen innebär i dessa avseenden ingen nyhet jämfört med vad som har gällt enligt bostadssaneringslagen.

För upprustningsföreläggande krävs att lägenheten inte har sådan lägsta godtagbara standard som beskrivs i 55 a § fjärde och femte styckena hyreslagen. Definitionen av lägsta godtagbara standard i dessa paragrafer tar framför allt sikte på anordningar inom lägenheten. Definitionen innebär dock att begreppet lägsta godtagbara standard för en lägenhet omfattar också förrådsutrymmen inom fastigheten och anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från denna. Det kan alltså tänkas att det krävs åtgärder i en annan del av fastigheten eller t.o.m. utanför fastigheten för att lägsta godtagbara standard för den aktuella lägenheten skall uppnås. Föreläggandet kan i ett sådant fall innebära att åtgärder måste företas även utanför hyresgästens egen lägenhet. I fall då ingrepp måste göras i andra hyresgästers lägenheter krävs dock att dessa hyresgäster samtycker till åtgärden, se tredje stycket i förevarande paragraf.

Om det meddelas upprustningsföreläggande, blir fastighetsägaren skyldig att avhjälpa "bristen" så att lägenheten uppnår lägsta godtagbara standard.

Som framgår av bestämmelsen är det hyresnämnden som skall besluta om ett föreläggande.

Andra stycket

Hyresnämnden skall bestämma inom vilken tid åtgärden skall ha vidtagits. Vite får sättas ut som ett påtryckningsmedel mot hyresvärden. Bestämmelserna om detta har sitt ursprung i bostadssaneringslagen och liknande bestämmelser finns i 16 § hyreslagen. Enligt 62 § hyreslagen skall hyresnämnden även döma ut förelagt vite. Vitet får inte omvandlas till fängelse.

Tiden för fullgörandet av de åtgärder som följer av föreläggandet får förlängas om det finns särskilda skäl och ansökan görs före utgången av den löpande tidsfristen. Även denna bestämmelse har sitt ursprung i bostadssaneringslagen och liknande bestämmelser finns också i 16 § hyreslagen.

Tredje stycket

En förutsättning för att föreläggande skall kunna meddelas är enligt bestämmelsen att den åtgärd som skall företas för att lägenheten skall få lägsta godtagbara standard kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Detta överensstämmer med vad som har gällt enligt bostadssaneringslagen och innebär att ett upprustningsföreläggande i princip kan meddelas endast om det finns byggnadstekniska förutsättningar att genomföra åtgärden med skäligt ekonomiskt utbyte. Vanligtvis görs en uppskattning av den bruksvärdeshyra som kan godtas efter upprustningen. Ger uppskattningen stöd för att upprustningskostnaderna kan förräntas inom ramen för de blivande hyresintäkterna kan fastighetsägaren normalt inte undandra sig upprustning (prop. 1973:22 s. 77; angående den fastighetsekonomiska bedömningen se närmare RBD 1979:32, 1982:27 och 1989:7). Sådana bedömningar bör alltså göras även i fortsättningen.

En åtgärd för att en lägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard kan innebära att ingrepp även måste göras i andra lägenheter eller t.o.m att en annan lägenhet helt eller delvis måste tas i anspråk. Om det behövs ingrepp i en annan hyresgästs lägenhet krävs det därför att den berörda hyresgästen samtycker till åtgärden. I annat fall skulle nämligen en hyresgäst kunna tvinga fram en upprustning av huset som innebär ingrepp även i andra lägenheter mot de övriga hyresgästernas vilja, vilket inte har ansetts acceptabelt.

Fjärde stycket

I förevarande paragraf hänvisas till bestämmelserna i 16 § fjärde – sjätte styckena. Dessa bestämmelser innebär följande. Ansökan om upprustningsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten. I sådana och vissa andra fall skall gälla rättegångsbalkens regler, bl.a. om verkan av att tvisteföremålet överlåts. Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan ansökan om föreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

De nu angiva bestämmelserna skall tillämpas även i fråga om upprustningsföreläggande. Detta överensstämmer i huvudsak med vad som har gällt enligt bostadssaneringslagen (se 3 § den lagen).

Femte stycket

Bestämmelsen i förevarande stycke överenstämmer i sak med vad som har gällt enligt bostadssaneringslagen (se 1 § andra stycket den lagen).

18 b §

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

Förslaget har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.2 Bestämmelsen är ny och saknar motsvarighet i promemorian.

Bestämmelsen har sitt ursprung i bostadssaneringslagen (se 2 § andra stycket den lagen).

18 c §

Ett upprustningsföreläggande är förfallet om

1. bygglov, när sådant behövs, inte beviljas för den åtgärd som avses med föreläggandet eller

2. den byggnad där den lägenhet finns som avses med upprustningsföreläggandet har rivits eller av annan orsak inte längre finns i behåll.

Förslaget har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.2. Bestämmelsen är ny och saknar motsvarighet i promemorian.

Bestämmelsen har sitt ursprung i 7 § första och andra styckena bostadssaneringslagen. Punkten 2 har kompletterats med anledning av ett påpekande av Lagrådet. Det framgår nu av lagtexten att ett upprustningsföreläggande förfaller även när den byggnad där den lägenhet finns som omfattas av ett upprustningsföreläggande har förstörts på annat sätt än genom rivning, t.ex. genom brand.

42 §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ändringen berör endast *första stycket* punkten 1 och är en följd av att bestämmelserna i 55 a § fjärde – sjätte styckena har flyttats till 55 c § femtesjunde styckena.

46 §

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

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 icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

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

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och *upplåtelsen inte*

ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. 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, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej 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 icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

Ändringarna i paragrafen – som rör endast *första stycket* 6 – har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.4.4.

Punkten 6 avser hyresavtal som gäller ett en- eller tvåfamiljshus. För tillämpningen av punkt 6 har i lagtexten införts som ett uttryckligt krav att upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. Som har framhållits i den allmänna motiveringen torde lagändringen i praktiken inte innebära någon ändring av rättsläget.

Med affärsmässiga former avses sådan uthyrning av en- eller tvåfamiljshus som liknar uthyrning av lägenheter i ett flerbostadshus. Uthyrningen behöver inte utgöra den enda eller ens den huvudsakliga inkomstkällan för fastighetsägaren. Det avgörande bör vara om verksamheten i första hand ingår som ett led i en näringsverksamhet eller om den går ut på att minska utgifterna till följd av att hyresvärden annars skulle ha kostnader för dubbla bostäder. I det förra fallet får affärsmässiga former anses föreligga, medan motsatsen torde vara för handen i det senare fallet. Gränsdragningen kommer vanligen inte att orsaka några problem. Det torde många gånger vara tillräckligt att undersöka om hyresvärden bedriver annan uthyrningsverksamhet. Även om så är fallet bör dock punkt 6 tillämpas, om fastighetsägaren tidigare bott i det aktuella huset och nu önskar bosätta sig i det igen samt uthyrningen därför kan sägas vara av mer privat natur.

47 §

Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om

hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Är medhyresgästen make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna ej gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

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

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

Ändringen avser *andra stycket*. Den är en följd av att bestämmelserna i 55 a § fjärde – sjätte styckena har flyttats till 55 c § femte – sjunde styckena.

53 §

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

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

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

I paragrafens båda stycken har endast gjorts ändringar som är föranledda av de nya och ändrade bestämmelserna i 54 a – 55 c §§.

54 a §

Vill hyresvärden att ett skriftligt meddelande enligt 54 § första stycket om hyreshöjning skall få den verkan som anges i andra stycket nedan, skall meddelandet innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran skall börja gälla. I meddelandet skall vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han inte senast en viss angiven dag, tidigast sex veckor efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet skall också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skä-

ligheten av den begärda hyran samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning skall komma till stånd.

Innehåller meddelandet från hyresvärden sådana uppgifter som anges i första stycket och har hyresgästen inte inom den i meddelandet utsatta tiden gett hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, skall hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Den högre hyran får börja att gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen.

Paragrafen är ny. Den har en något annan lydelse än i promemorians förslag. Bestämmelsen har tidigare berörts i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.1. Efter påpekande av Lagrådet har bestämmelsen formulerats så att det klart framgår att de krav på ett meddelande enligt 54 § som ställs upp i förevarande paragraf gäller för det fall hyresvärden vill att meddelandet skall få verkan enligt 54 a § andra stycket.

Reglerna om förfarandet när en part vill ändra hyresvillkoren finns i 54 §. Där framgår att en sådan part skriftligen skall meddela sin motpart att han önskar ändra villkoren. Om parterna inte kan komma överens om nya villkor, får den som vill ha ändring i villkoren ansöka om ändring hos hyresnämnden. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

I den nya 54 a § finns kompletterande bestämmelser för det fallet att hyresvärden vill att hyran skall höjas och samtidigt vill binda hyresgästen till den begärda hyran, om hyresgästen förhåller sig passiv till begäran. I ett sådant fall skall det skriftliga meddelandet till hyresgästen innehålla vissa särskilda uppgifter som anges i första stycket. I andra stycket anges vad som gäller om hyresgästen inte reagerar på meddelandet.

Första stycket

Vill hyresvärden höja hyran skall han sända hyresgästen ett meddelande om hyreshöjningen. Meddelandet måste innehålla vissa uppgifter för att få den verkan som anges i andra stycket. Något särskilt formulär behöver inte hyresvärden använda sig av. Hyresvärden gör dock klokt i att vara så tydlig som möjligt i sitt meddelande.

Meddelandet skall innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs. Dessutom skall lämnas uppgift om det totala hyresbeloppet, dvs. det nya belopp hyresgästen skall betala.

Vidare skall meddelandet innehålla uppgift om den dag den nya hyran skall börja gälla. Härmed avses en datumuppgift. Att lämna en uppgift av typen att ändringarna gäller "från det månadsskifte som infaller närmast sex veckor efter det att detta meddelande sänts" är inte tillräckligt.

I hyresvärdens meddelande skall vidare anges det datum då hyresgästen senast måste ha motsatt sig hyreshöjningen för att den inte skall börja gälla. Hyresgästen skall alltid ha sex veckor på sig räknat från den dag då meddelandet sändes.

Hyresvärdens meddelande om hyreshöjning är ett meddelande enligt 54 § hyreslagen. Har meddelandet sänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall hyresvärden enligt 63 § hyreslagen anses ha gjort vad som ankommer på honom eller henne. Meddelandet behöver således inte delges hyresgästen.

Tidsfristen är satt så att hyresvärden inte skall kunna utnyttja hyresgästens normala bortovaro, t.ex. för semester.

Meddelandet skall också innehålla uppgift om hyresvärdens adress för att hyresgästen skall veta var hyreshöjningen skall bestridas. Dessutom måste en upplysning tas in om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran. Av meddelandet skall även framgå hur hyresgästen skall agera för att få hyrans skälighet prövad.

Andra stycket

Genom bestämmelsen i andra stycket binds den hyresgäst som inte reagerar på hyresvärdens begäran om hyreshöjning till att betala den av hyresvärden begärda hyran. Skälen för denna reglering har angetts i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.1.

Om hyresgästen vill förhindra att bli bunden av hyresvärdens meddelande, måste han eller hon alltså reagera mot kravet inom den av hyresvärden utsatta tiden. I och för sig räcker det med att hyresgästen på något sätt hör av sig till hyresvärden. Som angetts i den allmänna motiveringen (avsnitt 5.1.1) räcker det med att hyresgästen skickar ett rekommenderat brev till hyresvärden (63 § hyreslagen).

En hyresgäst som blir bunden att betala en högre hyra enligt det förfarande som paragrafen anvisar, kan alltid begära att hyresnämnden prövar hyran. Hyresnämnden har genom en undantagsregel i 55 c § tredje stycket hyreslagen getts möjlighet att besluta om hyrans storlek från den dag då hyran började gälla. En förutsättning är dock att hyresgästen inom tre månader från den dagen har lämnat in ansökan hos hyresnämnden. Härigenom undanröjs risken för rättsförlust beträffande en hyresgäst som av någon anledning varit förhindrad att motsätta sig hyreshöjningen. En annan fördel är att en hyresgäst som inte kan styrka att han eller hon motsatt sig hyresvärdens hyreshöjning, kan begära att hyresnämnden prövar hyrans skälighet.

Har hyresgästen motsatt sig hyreshöjningen återstår för hyresvärden att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Något nytt meddelande fordras inte. Hyresvärdens ansökan får emellertid ges in till hyresnämnden tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen (54 § första stycket hyreslagen).

55 §

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

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a och 55 b §§ iakttas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har

hyresgästen utan hinder av bestämmelserna i första – tredje styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

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

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

Andra stycket

Bestämmelsen om att man vid hyressättningen i regel inte skall beakta vissa åtgärder som hyresgästen själv har företagit i lägenheten har flyttats till en ny paragraf, 55 b §.

Tredje stycket

I tredje stycket finns en upplysning om att ytterligare bestämmelser som skall iakttas vid en prövning enligt 55 § finns i 55 a § och 55 b §.

Fjärde stycket

Ändringarna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.1.4.

Enligt 20 § hyresförhandlingslagen får genom en förhandlingsöverenskommelse bestämmas att det i hyran för en lägenhet som omfattas av den aktuella förhandlingsordningen skall ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Om förhandlingsklausulen i ett hyreskontrakt slopas därför att hyresgästen inte vill omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet eller därför att han eller hon vill byta organisation, skall det få den effekten att hyresgästen inte längre behöver betala någon förhandlingsersättning till den organisation som tidigare förhandlat för honom eller henne. Bestämmelsen i detta stycke ger hyresgästen rätt att, oavsett vad en bruksvärdesprövning skulle ge för resultat, få den hyra som gäller vid tidpunkten för utträdet sänkt med det belopp som förhandlingsersättningen uppgår till.

Genom bestämmelsen i 55 c § fjärde stycket kan hyresnämnden besluta om hyressänkning med verkan från den dag då förhandlingsklausulen slopas.

Femte och sjätte styckena

Förevarande stycken utgörs av vad som tidigare utgjort paragrafens tredje och fjärde stycken.

55 a §

Vid prövningen av hyran för en lägenhet skall inte beaktas sådant förbättringsarbete eller liknande åtgärd som hyresvärden utfört i lägenheten under hyresförhållandet, om åtgärden inte har vidtagits för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard och uppenbart inte har varit motiverad av boendehänsyn.

Första stycket gäller inte, om hyresgästen eller hyresnämnden har godkänt åtgärden eller om mer än tio år har förflutit sedan åtgärden slutfördes. Innehåller hyresavtalet en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och har en hyresgästorganisation genom en förhandlingsöverenskommelse åtagit sig att för hyresgästens räkning ta ställning till frågan om god-

kännande av en sådan åtgärd som avses i första stycket, gäller organisationens ställningstagande som om det gjorts av hyresgästen själv.

Hyresnämnden får godkänna en åtgärd som avses i första stycket endast om det finns särskilda skäl.

En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard om den är försedd med anordning 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, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,

5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,

6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Utöver vad som anges i fjärde stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard skall uppnås

1. att det finns tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från denna, samt

2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

Förslaget har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.2.

Paragrafen är ny. De bestämmelser som funnits i den hittillsvarande 55 a § har flyttats till 55 c § genom ny beteckning av den paragrafen.

Den nya 55 a § innehåller – tillsammans med 55 b § – regler om vissa omständigheter som skall beaktas respektive inte beaktas vid en bruksvärdesprövning. Bestämmelserna i 55 a § har sitt ursprung i bostadssaneringslagen (2 a och 2 b §§).

Första stycket

Enligt den nya regeln i första stycket skall hyresnämnden vid hyressättningen bortse från vissa förbättringsarbeten och liknande åtgärder. Det gäller sådana som hyresvärden har utfört medan hyresförhållandet har pågått och som inte har vidtagits för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard och uppenbart inte har varit motiverade av boendehänsyn. Av fjärde och femte styckena framgår vad som avses med uttrycket "lägsta godtagbara standard".

Bestämmelserna skall ses mot bakgrund av förslaget om att upphäva bostadssaneringslagen. De har till syfte att tvinga fram ett samråd mellan hyresvärd och hyresgäst i fråga om förbättringar i lägenheten. De ger inte hyresgästen någon rätt att förhindra att en viss åtgärd vidtas. Det är hyresvärden som bestämmer om åtgärden skall vidtas eller inte. Hyresvärden förhindras emellertid genom bestämmelsen att dra ekonomisk nytta av åtgärder som ger en lägenhet en överstandard, om inte hyresgästen har godkänt att åtgärden utförts. Åtgärder som innebär att lägenheten görs modern och uppfyller grundläggande krav för en allmänt god boendestandard kan hyresvärden – som framgår av lagtexten – alltid få ekonomisk avkastning av. Paragrafen tar sikte endast på åtgärder som företas inne i själva lägenheten. Det innebär att t.ex. omläggning av tak eller golvbeläggning i trapphuset inte omfattas av bestämmelsen. De nu behandlade bestämmelserna tar inte heller sikte på sedvanliga reparations- och underhållsarbeten.

Lagrådet har föreslagit att orden "inte har varit motiverad av boendehänsyn" skall ersättas med "inte har krävts för att uppnå en god bostadsstandard". Kravet att åtgärden skall vara motiverad av boendehänsyn, vilket har hämtats från bostadssaneringslagen, tar emellertid sikte inte bara på bostadsstandarden utan även på de boendes intresse och värderingar i allmänhet. Det har därför ansetts att den hittills gällande formuleringen bör behållas när bestämmelsen nu förs över till hyreslagen. Den närmare innebörden av kravet att åtgärden skall vara motiverad av boendehänsyn får liksom tidigare bestämmas genom rättstillämpningen. Den är beroende av vid varje tid gällande bostadspolitik och den allmänna standardnivån. Uttrycket har en objektiv innebörd. Det avser de boende i allmänhet och inte de hyresgäster som för tillfället bor i lägenheterna.

Åtgärder som hyresvärden har företagit innan hyresavtalet ingåtts skall hyresnämnden inte bortse ifrån. I lagtexten har det markerats genom kravet på att åtgärden utförts under hyresförhållandet. Inte heller skall bortses från sådana åtgärder som har företagits under det aktuella hyresförhållandet men för mer än tio år sedan. Genom dessa regler behöver hyresnämndens prövning inte omfatta sådana förhållanden som det typiskt sett är svårt att föra bevisning om. Tioårsregeln innebär också att hyresvärden kan få avkastning för en åtgärd tio år efter det att åtgärden vidtagits även om hyresgästen inte har godkänt den.

Andra stycket

Hyresnämnden skall som tidigare framgått inte bortse från en åtgärd som hyresgästen själv har godkänt. Ett godkännande torde vanligen få dokumenteras på något sätt. Alltför stora krav på tydlighet beträffande beskrivningen av den åtgärd som hyresgästen godkänt bör dock inte få ställas. Reagerar hyresgästen inte inom skälig tid mot en hyreshöjning i följd av den standardförbättring som åtgärden innebär, torde detta många gånger kunna tas till intäkt för att han eller hon har lämnat ett godkännande i efterhand. Hyresgästen kan därefter inte åberopa att han eller hon inte skulle behöva betala hyra för åtgärden.

Lika med hyresgästens godkännande gäller ett godkännande av hyresnämnd. Hyresnämndens godkännande behandlas i paragrafens tredje stycke.

Bestämmelserna i första och andra styckena är att tillämpa också på andrahandsupplåtelser. För sådan upplåtelse av bostadsrättslägenhet torde tillämpningen inte föranleda några särskilda bekymmer eftersom det vanligen är bostadsrättshavaren/hyresvärden som företar åtgärder i lägenheten. Regeln är däremot inte tillämplig vid prövning av en andrahandshyra för åtgärder som förstahandshyresgästens hyresvärd vidtagit. Regeln är nämligen bara tillämplig för sådana åtgärder som hyresvärden vidtagit. Andrahandshyresgästens hyresvärd är förstahandshyresgästen som alltså inte är den som har vidtagit åtgärderna. En förstahandshyresgäst som godkänt en åtgärd som vidtas av dennes hyresvärd behöver alltså inte ha andrahandshyresgästens godkännande för att kunna ta ut en ny högre hyra.

Åtgärder som har vidtagits under en tidigare hyresgästs hyresförhållande skall beaktas vid bestämmande av hyra för en ny hyresgäst. Om en tidigare hyresgäst godkänt åtgärder som vidtas först under en ny hyresgästs hyresför-

hållande kan en oklarhet om åtgärden skall beaktas uppstå. Hyresvärden kan emellertid när den nya hyresgästen tecknar kontrakt begära ett godkännande av åtgärden så att oklarheten undanröjs.

Hyresgästen kan inte åberopa att åtgärderna inte har godkänts därför att den närmare utformningen av arbetena inte har godkänts. Det indirekta inflytandet som bestämmelserna ger hyresgästen omfattar t.ex. inte färg- och materialval utan inskränker sig i princip till standardnivån för de åtgärder som hyresvärden vill företa.

Under vissa förutsättningar kan en hyresgästorganisation ta ställning till förbättringsarbeten med samma verkan som om hyresgästen själv lämnat detta. För detta krävs dels att det finns en förhandlingsklausul i hyresgästens avtal, dels att en förhandlingsöverenskommelse träffats om att organisationen skall ta ställning till frågan om sådant godkännande för hyresgästens räkning. En hyresgäst som överlämnat beslutanderätten till en organisation blir naturligtvis bunden av organisationens ställningstagande. Av de nu nämnda kraven följer att det måste finnas en förhandlingsordning mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen och att förhandlingsklausulen måste avse den förhandlingsordningen. Det senare förhållandet följer inte uttryckligen av lagtexten men däremot av de allmänna bestämmelserna i hyresförhandlingslagen om när en förhandlingsöverenskommelse blir giltig.

Tredje stycket

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden godkänna en åtgärd som avses i första stycket (dvs. en åtgärd som inte vidtagits för att uppnå lägsta godtagbara standard och som uppenbart inte är motiverad av boendehänsyn) med samma rättsverkan som om hyresgästen godtagit den. Bestämmelsens utformning ger vid handen att godkännande endast skall lämnas i undantagsfall. Det kan t.ex. gälla en åtgärd som det ur fastighetsekonomisk synpunkt är lämpligt att vidta i samband med att åtgärder vidtas för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard. Vidare kan det finnas särskilda skäl för en åtgärd som de övriga hyresgästerna i huset önskar beträffande sina lägenheter men som måste utföras i samtliga lägenheter eller som det finns andra starka skäl för att utföra i samtliga eller en viss grupp av lägenheter. Det kan t.ex. gälla porttelefon i fall då det framstår som oskäligt att en eller annan hyresgäst inte skall behöva betala för denna.

Fjärde och femte styckena

I dessa stycken anges vad som utgör lägsta godtagbara standard. Bestämmelserna är hämtade från bostadssaneringslagen och ingen saklig skillnad är åsyftad. Bestämmelserna i bostadssaneringslagen att avvikelse kan ske från kraven om det finns särskilda skäl har emellertid inte tagits med i den nya bestämmelsen. Kraven på lägsta godtagbara standard måste numera anses så grundläggande att någon avvikelse inte bör komma i fråga.

55 b §

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

Till denna paragraf har flyttats den bestämmelse som tidigare fanns i 55 § andra stycket tredje meningen. Bestämmelsen har undergått en språklig jämkning. Någon saklig ändring är inte avsedd.

55 c §

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

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

Har den hyra som prövas blivit gällande enligt 54 a §, får beslut om hyran, utan hinder av första och andra styckena, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom tre månader därefter.

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

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

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

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

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

Denna paragraf motsvarar den gamla 55 a §. Sakliga ändringar har gjorts genom ett nytt tredje stycke och ändringar i det som nu blir fjärde stycket. I förhållande till promemorians förslag har en ändring gjorts i tredje stycket.

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

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

Paragrafen är ny men dess innehåll har tidigare funnits i 55 b §. Ändringen i tredje stycket är föranledd av att innehållet i 55 a § flyttats till 55 c §.

63 §

Har meddelande som avses i 10, 11, 14, 24 eller 33 §, i 42 § första stycket 2,3 eller 5 eller i 44, 54 *eller 54 a §* avsänts i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall avsändaren anses ha fullgjort vad som ankommer på honom. I fall som avses i 24 §, är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden under den uthyrda lägenhetens adress.

Något förslag till ändring i paragrafen lämnades inte i promemorian. Av det tillägg som har gjorts i första stycket följer att en hyresgäst som vill bestrida en begärd hyreshöjning kan skicka ett meddelande om detta till hyresvärden i rekommenderat brev. Hyresgästen behöver således inte delge hyresvärden sitt bestridande.

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 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 *d* § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. 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.

Ändringen i paragrafen är föranledd av att innehållet i 55 b § flyttats till 55 d §.

67 §

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens

Efter påpekande av Lagrådet har fjärde stycket formulerats om. Ändringarna i paragrafen har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.

Tredje stycket

Bestämmelserna i förevarande stycke är nya. De innehåller ett undantag till hyresgästens förmån från bestämmelserna i första och andra styckena. De sistnämnda bestämmelserna innebär att hyresvillkor som är avtalade eller på annat sätt bestämda kan ändras med verkan först från vissa närmare angivna tidpunkter.

Har en ny högre hyra blivit gällande på grund av hyresgästens passivitet enligt 54 a §, har hyresgästen rätt att få den nya hyran prövad. Genom bestämmelserna i förevarande stycke kan prövningen avse tid från den första dagen då den nya hyran började gälla. En förutsättning är dock att ansökan om det har getts in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyran började gälla. Hyresgästen måste dessförinnan ha meddelat hyresvärden att han önskar ändra hyresvillkoren och avvaktat hyresvärdens svar en månad. Det senare följer av 54 §.

Fjärde stycket

I styckets andra mening finns en bestämmelse som är hämtad från 55 a § tredje stycket. Bestämmelsen är oförändrad. Den har kompletterats med en regel i första meningen som gör det möjligt för hyresnämnden att förordna att en villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt än som framgår av första och andra styckena. En motsvarande reglering finns i 24 § hyresförhandlingslagen. Den bestämmelsen gäller när hyresnämnden skall bestämma hyror efter strandade förhandlingar. Hyresförhandlingslagens bestämmelse är tänkt för den situationen att förhandlingarna har dragit ut på tiden och det inte är skäligt att hyresvärden skall ha nackdel av detta. Den i detta stycke införda nya regeln har samma syfte.

Om hyresgästen har motsatt sig en begärd hyra och hyresnämnden efter prövning finner att den är skälig, kan således hyresnämnden om det finns skäl till det besluta att hyreshöjningen skall börja tillämpas från den dag hyresvärden begärt i sitt villkorsmeddelande. Hyresgästen bör alltså inte genom ett bestridande kunna fördröja en hyreshöjning som står i överensstämmelse med reglerna för hyressättning.

Det är inte avsett att den nya regeln skall användas i sådana fall då förutsättningarna brister för att tillämpa bestämmelserna i tredje stycket därför att ansökningen getts in för sent.

55 d §

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

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

ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 *c*, 55 *d* eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den 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 §§.

Ändringen återfinns i *första stycket* och är föranledd av att bestämmelserna i 55 a och 55 b §§ numera återfinns i 55 c och 55 d §§.

70 §

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, *18 a-c §§*, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, *55 a*, 55 *d*, 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.

Första stycket innehåller tre förändringar, dels har 55 b § ändrats till 55 d § i följd av att bestämmelserna i den förstnämnda paragrafen numera finns i den nya 55 d §, dels har bland de hyresnämndsbeslut som går att överklaga förts in upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§ och beslut enligt 55 a § som gäller hyresnämndens godkännande av förbättringsarbete och liknande åtgärd.

73 §

I hyrestvister som avses i 49, 54, eller 55 *d* § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket, *om upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§, om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 55 a § tredje stycket* eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i Bostadsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Genom ändringen kommer i mål om upprustningsföreläggande och om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 55 a § vardera parten som regel att svara för sin rättegångskostnad i Bostadsdomstolen. Samma kostnadsregel gäller utan särskilt stadgande i hyresnämnden. Paragrafen har därutöver ändrats till följd av att bestämmelserna i 55 b § har flyttats till 55 d §.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Ikraftträdande och övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 7.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.
2. De nya föreskrifterna gäller även hyresavtal som har ingåtts före ikraft-

trädandet. De äldre föreskrifterna i 12 kap. 1 § tillämpas dock på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Huvudregeln är att de nya bestämmelserna skall tillämpas på ett hyresavtal oberoende av om detta ingåtts före eller efter ikraftträdandet (jfr prop. 1983/84:137 s. 140). Undantag från denna regel görs dock i andra meningen, som innebär att den nya bestämmelsen i 12 kap. 1 § inte är tillämplig på sådana hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Det innebär att ett blockhyresavtal som ingåtts före den 1 juli 1994 med t.ex. ett allmännyttigt bostadsföretag som hyresvärd inte behöver hyresnämndens godkännande för att bli giltigt i de avseenden som sägs i 1 §.

3. De äldre föreskrifterna i 12 kap. 55 a § tillämpas beträffande åtgärd för vilken det har meddelats bygglov med stöd av 8 kap. 31 § plan- och bygglagen (1987:10).

Punkten 1 i övergångsbestämmelsen innebär att den nya hyressättningsregeln i 55 a § skall tillämpas beträffande åtgärder som har företagits i en lägenhet efter ikraftträdandet. Från den huvudregeln anges i förevarande punkt ett undantag. Om en åtgärd är vidtagen efter ikraftträdandet men bygglov har meddelats för åtgärden enligt plan- och bygglagen med tillämpning av de regler om boinflytande (8 kap. 31 §) som upphävs vid utgången av juni 1994 (dvs. om beslutet grundats på att antingen hyresgästorganisationen lämnat sitt medgivande eller hyresnämnden godkänt åtgärden enligt bostadssaneringslagen), skall den nya lydelsen av 12 kap. 55 a § inte tillämpas. Det innebär att hyresvärden kan tillgodoräkna sig åtgärden vid hyressättningen.

8.3 Förslaget till lag om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531)

Härigenom föreskrivs att bostadssaneringslagen (1973.531) skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1994.

Övergångsbestämmelserna

1. Den upphävda lagen gäller fortfarande i ärenden som har väckts vid hyresnämnden under lagens giltighetstid, dock inte i ärenden enligt 2 a § första stycket.

Lagen upphör att gälla vid utgången av juni 1994. Övergångsbestämmelserna innebär att ärenden som dessförinnan har väckts vid hyresnämnden skall bli föremål för saklig prövning med tillämpning av den upphävda lagens bestämmelser. Detta gäller dock inte ärenden som avser förbud mot att vidta icke bygglovspliktiga åtgärder enligt 2 a § första stycket bostadssaneringslagen. Genom ändringarna i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder är hyresnämnden efter utgången av juni 1994 inte längre behörig att pröva en sådan fråga. Genom övergångsbestämmelserna till ändringarna i den lagen – vilka hänvisar till förevarande bestämmelser – inträder obehörigheten även i pågående ärenden. Jfr även bestämmelsen i punkt 3.

2. Om ett upprustningsåläggande eller ett användningsförbud har medde-

lats enligt 2 § första stycket, gäller den upphävda lagen fortfarande i frågor som rör upprustningen och användningen av den lägenhet som avses med beslutet. Detsamma gäller om ett beslut har meddelats enligt 2 § andra stycket. Har åläggandet eller förbudet förfallit, gäller inte vad som nu sagts.

Om ett ärende om upprustningsåläggande och användningsförbud är väckt vid hyresnämnden vid tidpunkten för bostadssaneringslagens upphävande, skall hyresnämnden fortsätta att handlägga och meddela beslut i ärendet. Detta följer av den föregående punkten. Om nämnden därefter meddelar ett beslut som innehåller ett upprustningsåläggande eller ett användningsförbud, skall bostadssaneringslagen fortfarande äga tillämpning på den sak som prövats. Det är således möjligt för nämnden att med stöd av den upphävda lagen besluta och döma ut vite om åläggandet eller förbudet inte följs. Vidare kan en fastighet ställas under tvångsförvaltning eller lösas in enligt bestämmelserna i den upphävda lagen.

Bestämmelsen i denna punkt möjliggör också fortsatt tillämpning av lagen i de fall ett åläggande eller förbud meddelats före det att lagen upphört att gälla.

Om hyresnämndens beslut om upprustningsåläggande eller användningsförbud har förfallit, kan någon ytterligare åtgärd beträffande den lägenhet som avses med beslutet inte vidtas med stöd av denna bestämmelse.

3. Beslut om förbud enligt 2 a § upphör att gälla samtidigt som den upphävda lagen.

Ett beslut om förbud som har meddelats med stöd av 2 a § förlorar sin giltighet i och med att lagen upphör att gälla. Vidtar hyresvärden den åtgärd som förbudet avser, har hyresgästen genom föreskrifterna i 55 a § hyreslagen ett skydd mot att åtgärden tillgodoräknas hyresvärden vid hyressättningen.

4. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om en bygglovspliktig åtgärd för vilken en ansökan om bygglov enligt plan- och bygglagen (1987:10) har gjorts före lagens upphävande.

Har hyresvärden ansökt om bygglov för en viss åtgärd före utgången av juni 1994, har han eller hon genom den förevarande punkten möjlighet att – även efter ikraftträdandet – hos hyresnämnden ansöka om att åtgärden godkänns så att bygglov kan meddelas. Meddelas bygglov för åtgärden, kan hyresvärden utföra den utan att den nya hyressättningsregeln i 55 a § förhindrar honom eller henne att få ekonomisk avkastning av den (jfr punkt 6 i övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i jordabalken).

8.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

2 §

Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.

Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren un-

derlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

I beslut enligt första eller andra stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

Fjärde stycket har upphävts. I detta stycke fanns en hänvisning till den upphävda bostadssaneringslagen. Hänvisningen saknar betydelse i de fall tvångsförvaltning kan komma till stånd enligt den upphävda bostadssaneringslagens bestämmelser. Någon särskild övergångsbestämmelse behövs därför inte.

8.5 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 17, 24 och 31 § samt 13 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10) skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1994.

Ändringarna har berörts i den allmänna motiveringen, avsnitt 5.3.1. De är en följd av att bostadssaneringslagen upphävs.

Övergångsbestämmelser

Ikraftträdande och övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 7.

1. De upphävda paragraferna gäller fortfarande i ärenden i vilka ansökan har gjorts före utgången av juni 1994.

Om ett ärende som avses i någon av de upphävda paragraferna väckts före upphävandet, är paragraferna fortfarande gällande i det ärendet.

2. De upphävda föreskrifterna i 8 kap. 17 och 24 §§ gäller fortfarande i fråga om rivningslov beträffande en byggnad för vilken ett upprustningsåläggande har meddelats med stöd av 2 § bostadssaneringslagen (1973:531) eller för vilken ett ärende om sådant åläggande är väckt vid hyresnämnden.

Om fråga om upprustning prövas enligt bostadssaneringslagens bestämmelser enligt de övergångsbestämmelser som gäller beträffande den lagens upphävande, gäller alltjämt bestämmelserna i de upphävda 8 kap. 17 och 24 §§ förevarande lag. Om det begärs upprustningsåläggande och frågan kan prövas av hyresnämnden, skall byggnadsnämnden besluta om anstånd med att avgöra ett redan väckt ärende om rivningslov. Meddelas ett beslut enligt bostadssaneringslagen om upprustning och har beslutet inte förfallit, får rivningslov inte lämnas för den byggnad som avses med åläggandet.

3. De upphävda föreskrifterna i 8 kap. 31 § och 13 kap. 6 § gäller fortfarande, om sökanden åberopar ett godkännande som en hyresgästorganisation har lämnat före utgången av juni 1994 eller om sökanden åberopar ett medgivande enligt 2 a § andra stycket bostadssaneringslagen (1973:531).

Om en hyresgästorganisation före utgången av juni 1994 har godkänt en bygglovspliktig åtgärd, skall de upphävda bestämmelserna i 8 kap. 31 § och 13 kap. 6 § fortfarande gälla i bygglovsärendet, om godkännandet åberopas. Har godkännandet lagts till grund för ett beslut om bygglov, får detta betydelse vid tillämpningen av de nya hyressättningsreglerna i 55 a § hyreslagen. Motsvarande gäller om sökanden åberopar ett medgivande av hyresnämnden enligt 2 a § andra stycket bostadssaneringslagen.

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

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, *upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§,* ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, *godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket,* återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 *d* §, 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 medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

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

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792),

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

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

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

I *första stycket 2* har till hyresnämndens uppgifter lagts upprustningsföreläggande och sådant godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd som nämnden prövar enligt 55 a § tredje stycket.

Frågor enligt den upphävda bostadssaneringslagen har tagits bort ur uppräkningen i *första stycket 6.*

5 a §

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärende som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Ändringen berör endast *första stycket* och är en följd av att i 2 § hyresförhandlingslagen ordet "bibehållande" ersatts med "slopande".

Ärende angående upprusningsföreläggande och särskild förvaltning

16 §

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Ansökan *om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§ jordabalken* skall desssutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra – femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

Rubriken närmast före denna paragraf och första stycket har ändrats i följd av att bostadssaneringslagen upphävts och bestämmelser om upprustningsföreläggande införts i 12 kap. jordabalken.

17 §

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen

(1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Ändringarna i *andra stycket* innebär att vissa bestämmelser slopas som en följd av att bostadssaneringslagen upphävs.

Upphävandet av paragrafens *fjärde stycke* är föranledd av att 4 § hyresförhandlingslagen har upphävts så att det inte längre är möjligt för hyresnämnden att i ett ärende om införande eller slopande av en förhandlingsklausul förordna att en förhandlingsordning inte längre skall gälla.

22 §

Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket *eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§* eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) *eller ansökan om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

Första stycket har ändrats, dels till följd av att bostadssaneringslagen upphävts, dels till följd av att hyresnämnden kan besluta om upprustningsföreläggande och lämna godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 55 a § hyreslagen. Om en ansökan om sådant godkännande lämnas utan bifall, får beslutet inte någon rättskraft. Ett godkännande har betydelse vid hyressättningen enligt de nya bestämmelserna i den nämnda paragrafen.

23 §

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos Bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 e § eller avvisat besvär,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Bestämmelsen i *första stycket* har ändrats till följd av att bostadssaneringslagen upphävts. Att ett beslut om upprustningsföreläggande kan överklagas framgår av 12 kap. 70 § jordabalken.

32 §

Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 *c* § *åttonde* stycket eller 55 *d* § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) får beslutet verkställas såsom lagakraftägande 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 lagakraftägande dom.

Ändringen i första stycket är föranledd av att bestämmelserna i 55 a § sjunde stycket och 55 b § har flyttats.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Ikraftträdande och övergångsbestämmelserna har behandlats i den allmänna motiveringen, avsnitt 7.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.
2. Äldre föreskrifter om förfarandet tillämpas fortfarande i ärenden som enligt lagen (1994:000) om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531) fortfarande skall kunna prövas enligt den upphävda lagen.

De äldre föreskrifterna om förfarandet skall fortfarande gälla i ett ärende, om de sakliga föreskrifterna fortfarande skall tillämpas enligt de för dessa gällande ikraftträdande- och övergångsreglerna.

8.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol

14 a §

Bestämmelserna i 12 – 14 §§ tillämpas inte i mål som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,
3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 12 – 14 §§ skall inte heller tillämpas i andra mål, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I mål som avses i första och andra styckena skall Bostadsdomstolen bestå av tre lagfarna ledamöter.

Ändringen berör endast *första stycket* och är en följd av att i 2 § hyresförhandlingslagen ordet "bibehållande" ersatts med "slopande".

28 §

Beslut av Bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket *eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§* eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § *eller godkännande enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket* jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Paragrafen reglerar frågan om rättskraft för beslut som meddelas av Bostadsdomstolen. Ändringarna är en följd av att bostadssaneringslagen har upphävts och delvis ersatts med regler om upprustningsföreläggande och om hyressättningen till skydd för hyresgästerna.

8.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m.

10 §

Bostadsanpassningsbidrag för standardhöjande åtgärder lämnas endast om

1. lägenheten har lägsta godtagbara standard enligt *12 kap. 55 a § fjärde och femte styckena jordabalken* och
2. åtgärderna inte utgör ett led i en större upprustning.

Trots bestämmelserna i första stycket lämnas bidrag för standardhöjande åtgärder i en funktionshindrad persons egen bostad, om åtgärderna behövs för att det skall vara möjligt för den funktionshindrade att bo kvar och om det med hänsyn till den tid han bott i huset och övriga omständigheter kan anses lämpligt att han ges en sådan möjlighet.

Ändringen har behandlats i den allmänna motiveringen, se avsnitt 5.2, och är en följd av att definitionen på lägsta godtagbara standard flyttas från den upphävda bostadssaneringslagen till hyreslagen.

Sammanfattning av promemorian

I promemorian lämnas förslag om vissa ändringar i hyresförhandlingslagen (1978:304). Förslaget innebär att en hyresgäst skall ha rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet. En hyresgäst som inte är med i detta system får själv förhandla och träffa avtal med sin hyresvärd. I anslutning härtill föreslås vissa ändringar i hyreslagen (12 kap. jordabalken) vilka syftar till att underlätta avtal om ny hyra med en hyresgäst som står utanför det kollektiva förhandlingssystemet.

Förbudet mot flera förhandlingsordningar för samma hus föreslås avskaffat. Genom förslaget blir det möjligt för två eller flera organisationer att samtidigt bedriva kollektiva hyresförhandlingar beträffande lägenheter i ett hus. En förutsättning för att en hyresgästorganisation skall ha rätt till förhandlingsordning avseende ett visst hus är att organisationen har ett påtagligt stöd bland hyresgästerna i huset.

En hyresgäst som träder ur det kollektiva förhandlingssystemet skall ha rätt att få sin hyra sänkt med ett belopp som motsvarar den förhandlingsersättning som ingår i hyran. På motsvarande sätt skall hyran påverkas om hyresgästen byter hyresgästorganisation.

Vidare föreslås att bostadssaneringslagen (1973:531) skall upphävas. Hyresgästen skall enligt förslaget i stället ges ett indirekt skydd mot ovälkomna ombyggnadsåtgärder. En åtgärd som inte avser att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard och som eljest inte är motiverad av boendehänsyn skall inte beaktas vid en bruksvärdesprövning, såvida inte hyresgästen godkänt den.

De särskilda bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10) om bygglov i sådana boinflytandefall som avses i bostadssaneringslagen föreslås bli upphävda. Det lämnas också förslag om att reglerna om hyresgästinflytande över den statliga bostadsfinansieringen skall avskaffas.

Hyreslagens hyressättningsregler föreslås bli ändrade i två avseenden. Den nuvarande regeln om att man vid hyresprövning enligt bruksvärdesregeln främst skall beakta hyrorna i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag föreslås bli avskaffad. Vidare föreslås att bruksvärdesregeln skall ändras så att en hyra inte är att anse som skälig om den är väsentligt högre än hyran för likvärdiga lägenheter.

I promemorian föreslås också några mindre ändringar i hyreslagen. För avvikelse från tvingande regler i hyreslagen i fråga om s.k. blockhyresavtal skall krävas godkännande av hyresnämnden även om hyresvärden är ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett aktiebolag som helt ägs av en kommun eller ett landsting. Vidare föreslås att en hyresvärd som säger upp en hyresgäst skall vara skyldig att ange orsaken till uppsägningen. Slutligen föreslås att den särskilda regeln om besittningsskydd för hyresgäster i en- och tvåfamiljshus skall kompletteras så att det klart framgår att regeln inte skall tillämpas vid uthyrning som sker under affärsmässiga förhållanden.

1 Förslag till
Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)
dels att 4 § skall upphöra att gälla,
dels att 2, 3, 5, 6, 10, 20, 21 och 25 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2 §[1]	
Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).	
Tvist om införande eller *bibehållande* av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. I stället för 55 § tredje stycket nämnda kap. gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller *bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.*	Tvist om införande eller *slopande* av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. *Om hyresgästen har gett sin uppfattning tillkänna, skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, såvida inte synnerliga skäl talar emot det.*
	Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul skall gälla först från och med viss dag.
3 §	
Förhandlingsordning skall omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om ej parterna är ense om att undanta viss lägenhet. Förhandlingsordning gäller ej för bostadslägenhet, om hyresavtalet till följd av beslut av hyresnämnd inte innehåller förhandlingsklausul.	*En förhandlingsordning omfattar en bostadslägenhet i det eller de hus som anges i förhandlingsordningen, om hyresavtalet för lägenheten innehåller en förhandlingsklausul som hänvisar till förhandlingsordningen.*
5 §[2]	
Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om	

[1] Senaste lydelse 1984:696.
[2] Senaste lydelse 1984:696.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1. höjning av hyran för en lägenhet, 2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller 3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att påkalla förhandling i fråga om 1. hyresvillkoren, 2. lägenheternas och husets skick, 3. gemensamma anordningar i huset, 4. övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt. Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att påkalla förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.	
Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 *a* §§ samma balk.	Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55 *c* §§ samma balk.
6 §	
Avtal om förhandlingsordning skall upprättas skriftligen och dagtecknas. Avtalet skall innehålla uppgift om *vilka lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen.*	Avtal om förhandlingsordning skall upprättas skriftligen och dagtecknas. Avtalet skall innehålla uppgift om *vilket eller vilka hus som förhandlingsordningen avser.*
10 §	
Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det *ej* med hänsyn till organisationens kvalifikationer, *hyresgästernas inställning* och omständigheterna i övrigt kan anses obilligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen *eller mot hyresgästerna* att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.	Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det *inte* med hänsyn till organisationens kvalifikationer, *organisationens stöd bland hyresgästerna* och omständigheterna i övrigt kan anses obilligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.
20 §	
Genom förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall framgå hur	Genom förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter *som omfattas av förhandlingsordningen* skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhand-

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får *ej* överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter.	lingsöverenskommelsen skall framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får *inte* överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter.
21 §	
I förhandlingsöverenskommelse om hyra skall lika stora lägenheter i ett hus åsättas samma hyra, om det *ej* med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses föreligga skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.	I förhandlingsöverenskommelse om hyra skall *beträffande sådana lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen* lika stora lägenheter i ett hus åsättas samma hyra, om det *inte* med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses föreligga skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.

25 §[3]

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

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

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

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 *a* § *tredje – sjunde* styckena jordabalken skall tillämpas.	Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 *c* § *fjärde – åttonde* styckena jordabalken skall tillämpas.

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

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994.

2. Den nya lydelsen av 3 § skall tillämpas även på en förhandlingsordning som har kommit till stånd före ikraftträdandet.

[3] Senaste lydelse 1984:696.

2 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken[1]

dels att 12 kap. 1, 8, 42, 46, 47, 53, 55, 55 a, 55 b, 66, 67, 70 och 73 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i 12 kap. skall införas tre nya paragrafer, 54 a, 55 c och 55 d §§, av följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 55 b § skall sättas närmast före 55 d §.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	12 kap.
	1 §[2]
Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.	
Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.	
Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.	
Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.	
Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.	
Omfattar hyresavtalet fler än tio bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, *landstingskommun,* kommunalförbund, *allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller landstingskommun,* är hyresvärd.	Omfattar hyresavtalet fler än tio bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, *landsting eller* kommunalförbund, är hyresvärd.

[1] Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.
[2] Senaste lydelse 1987:1275.

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

Om upplåtelse i vissa fall av bostadslägenheter finns bestämmelser i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt.

8 §[3]

En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, skall hyresvärden i uppsägningen ange orsaken till att han eller hon vill att avtalet skall upphöra. Detta gäller dock inte om hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1 eller 2.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av *tredje* eller *fjärde* styckena i denna paragraf.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av *fjärde* eller *femte* styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§.

42 §

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

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat ej följer av 55 *a*

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

1. om hyresgästen dröjer med betalning av hyra som utgår i pengar utöver två vardagar efter förfallodagen och annat ej följer av 55 *c*

[3] Senaste lydelse 1991:850.

Nuvarande lydelse

§ *fjärde – sjätte* styckena, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

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

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

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

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

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

7. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgöres, eller

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till

Föreslagen lydelse

§ *femte – sjunde* styckena, dock, i fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad, endast om hyresgästen dröjer med betalning av den på en kalendermånad belöpande hyran utöver två vardagar efter månadens början eller, såvitt angår hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen,

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

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

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

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som enligt 25 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger hyresgäst och rättelse icke utan dröjsmål sker efter tillsägelse,

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

7. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgöres, eller

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.	ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

Sägs avtalet upp har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

46 §[4]

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när	Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när
1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,	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 icke bör förlängas,	2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,	3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,	4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,	5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,	6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och *upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt* upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,
6a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,	6a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,
7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad	7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad

[4] Senaste lydelse 1987:242.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
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, samt anställningen har upphört,	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, samt anställningen har upphört,
9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej 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	9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej 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 icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.	10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

47 §[5]

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

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo ej har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten	Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo ej har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten

[5] Senaste lydelse 1987:816.

Nuvarande lydelse

och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans eller hennes efterlevande make eller sambo, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 *a* §*fjärde -sjätte* styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Föreslagen lydelse

och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans eller hennes efterlevande make eller sambo, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 *c* §*femte -sjunde* styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

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

53 §

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

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

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

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

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

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

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

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

54 a §

Vill hyresvärden att hyran skall höjas, bör han eller hon i det skriftliga meddelande som avses i 54 § första stycket lämna tydlig uppgift om den hyreshöjning som begärs, om det totala hyresbeloppet och om den dag då den nya hyran skall börja gälla. I meddelandet bör i så fall vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han eller hon inte senast en viss angiven dag, tidigast sex veckor efter det att meddelandet lämnades, ger hyres-

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	värden besked om att han eller hon motsätter sig dennes begäran. Meddelandet skall i så fall också innehålla uppgift om hyresvärdens adress och en erinran om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran.
	Innehåller meddelandet sådana uppgifter som anges i första stycket och har hyresgästen inte inom den i meddelandet från hyresvärden utsatta tiden givit denne besked om att han eller hon motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, skall hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt.
55 §	
Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är *påtagligt* högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.	Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är *väsentligt* högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.
Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse bekostats av en hyresgäst, får förbättringen tillgodoräknas hyresvärden endast om det finns särskilda skäl.	*Kan vid en prövning enligt första stycket en jämförelse inte* ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.
	Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a och 55 b §§ iakttas.
	Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen utan hinder av bestämmelserna i första – tredje styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden skall vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.	
Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *tredje* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.	Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *femte* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.
55 a §	
Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.	*Vid prövningen av hyran för en lägenhet skall inte beaktas sådant förbättringsarbete eller liknande åtgärd som hyresvärden utfört i lägenheten under hyresförhållandet och som* *1. inte har vidtagits för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard, eller* *2. annars inte har varit påkallad av boendehänsyn.*
Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.	*Första stycket gäller inte, om hyresgästen eller hyresnämnden har godkänt åtgärden eller om mer än tio år har förflutit sedan åtgärden slutfördes. Innehåller hyresavtalet en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och har en hyresgästorganisation genom en förhandlingsöverenskommelse som grundas på en förhandlingsordning till vilken förhandlingsklausulen hänvisar åtagit sig att för hyresgästens räkning ta ställning till frågan om godkännande av en sådan åtgärd som avses i första stycket, gäller ett godkännande av organisationen som om det vore givet av hyresgästen själv.*
Hyresnämnden får, när det finns	*Hyresnämnden får lämna godkän-*

Nuvarande lydelse

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

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

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

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

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

Föreslagen lydelse

nande av åtgärd som avses i första stycket endast om det föreligger synnerliga skäl.

En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard om den är försedd med anordning 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, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,

5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,

6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor. Vidare skall det finnas tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från denna.

Utöver vad som anges i fjärde stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard skall uppnås att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
55 b §[6]	
Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid andrahandsupplåtelse av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.	*Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse bekostats av en hyresgäst, får vid prövningen av hyran för en lägenhet hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.*
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 lagakraftvunnet 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 uthyrningen från och med dagen för ansökningen. Vid denna prövning 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 ansökningen ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.	
	55 c §
	Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månads-

[6] Senaste lydelse 1988:404.

skifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

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

Har den hyra som prövas blivit gällande enligt 54 a §, får beslut om hyran, utan hinder av första och andra styckena, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom två månader därefter.

Hyresnämnden får, när det finns särskilda skäl, förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena och att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft. Begärs tillämpning av detta skall skälen för det anges.

Skall hyresgästen enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad

som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

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

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

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

55 d §

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 – tredje styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att betala tillbaka vad han eller hon 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 lagakraftvunnet 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.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökningen. Vid denna prövning tillämpas 55 § första – tredje 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 ansökningen ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.

66 §[7]

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får 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 58 b §. 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 *d* § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. 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 §[8]

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att

Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att

[7] Senaste lydelse 1988:927.
[8] Senaste lydelse 1988:408.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
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 arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.	träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 *c* , 55 *d* eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den 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 §[9]

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 23 § 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 16 § andra stycket, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, *55 a*, 55 *d*, 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 §[10]

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, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.	I hyrestvister som avses i 49, 54, eller 55 *d* § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket, *om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 55 a § tredje stycket* eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i Bostadsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994.

2. De nya föreskrifterna gäller även hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte annat anges i det följande.

3. De nya föreskrifterna i 12 kap. 1 § tillämpas endast på avtal som ingås efter ikraftträdandet.

4. De nya föreskrifterna i 12 kap. 8 § tillämpas endast på uppsägningar som sker efter ikraftträdandet.

5. De nya föreskrifterna i 12 kap. 55 § första och andra styckena tillämpas

[9] Senaste lydelse 1988:927.
[10] Senaste lydelse 1992:126.

endast i ärenden som har hänskjutits till hyresnämndens prövning efter ikraftträdandet.

6. De nya föreskrifterna i 12 kap. 55 § fjärde stycket tillämpas endast när en förhandlingsklausul har slopats efter ikraftträdandet.

7. De nya föreskrifterna i 12 kap. 55 a § tillämpas endast beträffande åtgärd som företagits efter ikraftträdandet och för vilken det inte har meddelats bygglov med stöd av 8 kap. 31 § plan- och bygglagen (1987:10).

3 Förslag till
Lag om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531)

Härigenom föreskrivs att bostadssaneringslagen (1973:531) skall upphöra att gälla vid utgången av år 1993.

1. Den upphävda lagen gäller fortfarande i ärenden som har väckts vid hyresnämnden under lagens giltighetstid, dock inte i ärenden enligt 2 a § första stycket.

2. Om ett upprustningsåläggande eller ett användningsförbud har meddelats enligt 2 § första stycket, gäller den upphävda lagen fortfarande i frågor som rör upprustningen och användningen av den lägenhet som avses med beslutet. Detsamma gäller om ett beslut har meddelats enligt 2 § andra stycket. Har åläggandet eller förbudet förfallit, gäller inte vad som nu sagts.

3. Beslut om förbud enligt 2 a § upphör att gälla samtidigt som den upphävda lagen.

4. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om en bygglovspliktig åtgärd för vilken en ansökan om bygglov enligt plan- och bygglagen (1987:10) har gjorts före lagens upphävande.

4 Förslag till Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs att 2 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	2 §[1]
Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.	
Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.	
I beslut enligt första eller andra stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).	
Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under tvångsförvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973:531).	

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994.

[1] Senaste lydelse 1989:1051.

5 Förslag till
Lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 17, 24 och 31 § samt 13 kap. 6 § plan- och bygglagen[1] (1987:10) skall upphöra att gälla vid utgången av år 1993.

---

1. De upphävda paragraferna gäller fortfarande i ärenden som har väckts före utgången av år 1993.

2. De upphävda föreskrifterna i 8 kap. 17 och 24 §§ gäller fortfarande i fråga om rivningslov beträffande en byggnad för vilken ett upprustningsåläggande har meddelats med stöd av 2 § bostadssaneringslagen (1973:531) eller för vilken ett ärende om sådant åläggande är väckt vid hyresnämnden.

3. De upphävda föreskrifterna i 8 kap. 31 § och 13 kap. 6 § gäller fortfarande, om sökanden åberopar ett godkännande som en hyresgästorganisation har lämnat före utgången av år 1993 eller om sökanden åberopar ett medgivande enligt 2 a § andra stycket bostadssaneringslagen (1973:531).

[1] Omtryckt 1987:246.

6 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt

Härigenom föreskrivs att 9 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
9 §	
Om en lägenhet enligt 8 § andra stycket skall anses ha upplåtits till kommunen med hyresrätt eller bostadsrätt och lägenheten på grund av dröjsmål från husägarens sida inte kan tillträdas den dag som angetts i meddelandet enligt 7 §, får hyresnämnden på ansökan av kommunen besluta att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt. När upplåtelsen avser en hyreslägenhet, får hyresnämnden besluta att det även i övrigt skall gälla andra villkor för upplåtelsen än de som har angetts i meddelandet. Ansökan om hyresnämndens prövning skall göras inom två månader från den dag då upplåtelsen skall anses ha skett.	
Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § *första -tredje* styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden sänker hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.	Vid prövning av hyresvillkoren tillämpas 12 kap. 55 § första – tredje *och femte* styckena jordabalken. Om hyra för lägenheten har bestämts i förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), skall dock den hyran gälla. Om hyresnämnden sänker hyran, skall den lägre hyran gälla från och med den dag då hyresförhållandet började.
Om hyresnämnden beslutar att upplåtelsen skall gälla från en senare tidpunkt eller att hyran skall vara lägre än vad som har angetts i meddelandet enligt 7 §, skall husägaren samtidigt åläggas att till kommunen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen då husägaren tog emot beloppet till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.	

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994.

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

Härigenom föreskrivs att 4, 5 a, 16, 17, 22, 23 och 32 §§ jämte rubriken före 16 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder[1] skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	4 §[2]
Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att	Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att
1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,	1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, 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. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, *godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket,* återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 *d* §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,	2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),	3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,	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 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,

[1] Omtryckt 1985:660.
[2] Senaste lydelse 1991:620.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,	5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,	5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
6. pröva frågor enligt *bostadssaneringslagen (1973:531) och* bostadsförvaltningslagen (1977:792),	6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,	7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,
8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,	8. pröva frågor enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt,
9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.	9. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

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

5 a §[3]

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ärende som gäller	Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ärende som gäller
1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *bibehållas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),	1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,	2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,
3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.	3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärende som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Ärende angående bostadssanering och särskild förvaltning	*Ärende angående särskild förvaltning*

16 §

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. *Ansökan i fråga en-*	Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta.

[3] Senaste lydelse 1991:637.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ligt bostadssaneringslagen skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.	

Vad som föreskrives i 8 § andra – femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

17 §[4]

Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.

I ärendet som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendestället avkastningsförmåga. *Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.* Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse *eller den nämnd* inom vars område fastigheten är belägen.	I ärendet som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendestället avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.

I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.

Begärs prövning av fråga som avses i 4 § andra stycket hyresförhand-

[4] Senaste lydelse 1991:1656. Ändringen innebär bl.a. att fjärde stycket upphävs.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
lingslagen inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.	
22 §[5]	
Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991: 614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken *eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531)* eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § (1987:1274) om kommunal bostadsanvisingsrätt lämnats utan bifall.	Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991: 614) *eller ansökan om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § eller yrkande om rätt till hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § (1987:1274) om kommunal bostadsanvisingsrätt lämnats utan bifall.
Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.	
23 §[6]	
Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, *bostadssanering* eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostads-	Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. enligt lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:

[5] Senaste lydelse 1991:620.
[6] Senaste lydelse 1991:620.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
rättslagen (1991:614), *21 § bostadssaneringslagen (1973:531)*, 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.	614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., 16 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos Bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e § eller avvisat besvär,

2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c, 16 d eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,

3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,

4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,

5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

32 §[7]

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 (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 lagakraftägande dom.	Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 *c* § *åttonde* stycket eller 55 *d* § 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 lagakraftägande dom.

Har hyresnämnd 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 lagakraftägande dom.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994.

2. Äldre föreskrifter om förfarandet tillämpas fortfarande i ärenden som enligt lagen (0000:000) om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531) fortfarande skall kunna prövas enligt den upphävda lagen.

[7] Senaste lydelse 1988:409.

8 Förslag till
Lag om ändring i lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 14 a och 28 §§ lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

14 a §[1]

Bestämmelserna i 12 – 14 §§ tillämpas inte i mål som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *bibehållas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,
3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Föreslagen lydelse

Bestämmelserna i 12 – 14 §§ tillämpas inte i mål som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,
3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 12 – 14 §§ skall inte heller tillämpas i andra mål, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I mål som avses i första och andra styckena skall Bostadsdomstolen bestå av tre lagfarna ledamöter.

28 §[2]

Beslut av Bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken *eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531)* eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Beslut av Bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7, 8 eller 9 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken *eller godkännande enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket,* eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) eller ansökan om anvisningsrätt enligt 3 § lagen (1987:1274) om kommunal bostadsanvisningsrätt lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1994.

[1] Senaste lydelse 1991:636.
[2] Senaste lydelse 1988:929.

Remissinstanser

Efter remiss har yttrande över departementspromemorian (Ds 1993:30) Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m. avgetts av Bostadsdomstolen, Domstolsverket, Göta hovrätt, Göteborgs tingsrätt, Sundsvalls tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Umeå, Hyresnämnden i Örebro, Socialstyrelsen, Konsumentverket, Boverket, Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, Juridiska Fakultetsstyrelsens forskningsnämnd vid Lunds universitet, Institutionen för fastighetsekonomi vid Tekniska Högskolan i Stockholm (KTH), Samfundet för fastighetsekonomi, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Malmö kommun, Göteborgs kommun, Sveriges Advokatsamfund, Företagarnas riksorganisation, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges Fastighetsägareförbund, Hyresgästernas Riksförbund, HSB:s riksförbund, Stockholms Kooperativa Bostadsförening ek. för. (SKB), Föreningen Sveriges socialchefer, Förenade förtroenderåden, Villaägarnas riksförbund och professorn Nils Antoni.

Yttranden har även inkommit från ett flertal privatpersoner.

Landstingsförbundet, Statens Bostadsfinansieringsaktiebolag, Kommunalförbundet för Stor-Stockholms bostadsförmedling, Riksbyggen ek. för., Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC), Föreningen Sveriges kronofogdar och Näringslivets Byggnadsdelegation har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från det.

1 Förslag till
Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)
dels att 4 § skall upphöra att gälla,
dels att 2, 3, 5, 6, 10, 20, 21, 25 och 26 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

2 §[1]

Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Tvist om införande eller *bibehållande* av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. *I stället för 55 § tredje stycket nämnda kap. gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.*

Tvist om införande eller *slopande* av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. *Om hyresgästen har gett sin uppfattning tillkänna, skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, såvida inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har gett sin uppfattning tillkänna, skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.*

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul skall gälla först från och med en viss dag.

3 §

Förhandlingsordning skall omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om ej parterna är ense om att undanta viss lägenhet. Förhandlingsordning gäller ej för bostadslägenhet, om hyresavtalet till följd av beslut av hyresnämnd inte innehåller förhandlingsklausul.

En förhandlingsordning omfattar en bostadslägenhet i ett hus som anges i förhandlingsordningen, om hyresavtalet för lägenheten innehåller en förhandlingsklausul som hänvisar till förhandlingsordningen.

5 §[2]

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att *på-*

Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att *på*

[1] Senaste lydelse 1984:696.
[2] Senaste lydelse 1984:696.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
kalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om	*eget initiativ förhandla* med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller
3. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att *påkalla förhandling* i fråga om	Förhandlingsordning medför vidare, om parterna ej enas om annat, rätt för båda parter att *förhandla* i fråga om

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

Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att *påkalla förhandling* om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.	Om parterna är ense därom kan förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att *förhandla* om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.
Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55*a* §§ samma balk.	Förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53–55*c* §§ samma balk.

6 §

Avtal om förhandlingsordning skall upprättas skriftligen och dagtecknas. Avtalet skall innehålla uppgift om *vilka lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen.*	Avtal om förhandlingsordning skall upprättas skriftligen och dagtecknas. Avtalet skall innehålla uppgift om *vilket eller vilka hus som förhandlingsordningen avser.*

10 §

Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det *ej* med hänsyn till organisationens kvalifikationer, *hyresgästernas inställning* och omständigheterna i övrigt kan anses *obilligt* mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen *eller mot hyresgästerna* att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.	Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det med hänsyn till organisationens kvalifikationer, *organisationens stöd bland hyresgästerna* och omständigheterna i övrigt kan anses *skäligt* mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
20 §	
Genom förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter skall ingå visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får *ej* överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter.	Genom *en* förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter *som omfattas av förhandlingsordningen* skall ingå *ett* visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall *det* framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får *inte* överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter.
21 §	
I förhandlingsöverenskommelse om hyra skall lika stora lägenheter i ett hus åsättas samma hyra, om det *ej* med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses *föreligga* skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.	I *en* förhandlingsöverenskommelse om hyra skall *samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning*, om det *inte* med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses *vara någon* skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.

25 §[3]

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

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

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

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 *a* § *tredje – sjunde* styckena jordabalken skall tillämpas.	Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 *c* § *fjärde – åttonde* styckena jordabalken skall tillämpas.

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

26 §	
Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att *påkalla förhandling* enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av hans försummelse.	Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att *förhandla* enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av

[3] Senaste lydelse 1984:696.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	hans försummelse.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

2. Den nya lydelsen av 3 § skall tillämpas även på en förhandlingsordning som har kommit till stånd före ikraftträdandet.

2 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken[1]

dels att 12 kap. 1, 8, 42, 46, 47, 53, 55, 55 a, 55 b, 63, 66, 67, 70 och 73 §§ skall ha följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 55 b § skall sättas närmast före 55 d §,

dels att det i 12 kap. skall införas sex nya paragrafer, 18 a, 18 b, 18 c, 54 a, 55 c och 55 d §§ samt närmast före 18 a § ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

12 kap 1 §[2]

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet *fler än tio* bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, *landstingskommun*, kommunalförbund, *allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller landstingskommun*, är hyresvärd.

Omfattar hyresavtalet *minst tre* bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, *landsting eller* kommunalförbund är hyresvärd.

[1] Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.
[2] Senaste lydelse 1993:407.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
8 §[3]	
En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.	
	Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, skall hyresvärden i uppsägningen ange orsaken till att avtalet skall upphöra. Detta gäller dock inte om hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1–3.
Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av *tredje* eller *fjärde* styckena i denna paragraf.	Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av *fjärde* eller *femte* styckena i denna paragraf.
Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.	
Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.	
En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas.	
Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§.	
	Upprustningsföreläggande
	18 a §
	Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt 55 a § fjärde och femte stycket, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som be-

[3] Senaste lydelse 1991:850.

hövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande 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.

Bestämmelserna i 16 § fjärde – sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsföreläggandenden.

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

18 b §

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

18 c §

Ett upprustningsföreläggande är förfallet om

1. bygglov, när sådant behövs, inte beviljas för den åtgärd som avses med föreläggandet eller

2. den byggnad där den lägenhet finns som avses med upprustningsföreläggandet har rivits.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
42 §[4]	
Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,	
1. om hyresgästen,när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 *a* § *fjärde – sjätte* styckena,	1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 *c* § *femte – sjunde* styckena,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[4] Senaste lydelse 1993:400.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.	
Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.	
46 §[5]	
Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när	
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 icke bör förlängas,	
3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,	
4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,	
5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,	
6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,	6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och *upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt* upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,
6 a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,	
7. 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, samt anställningen har upphört,	
9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej 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 icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.	
Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.	
Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.	

[5] Senaste lydelse 1987:242.

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

47 §[6]

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

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

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

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

53 §

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

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

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

[6] Senaste lydelse 1987:816.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.	
Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54–55*a* §§ endast om det följer av nämnda lag.	Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54–55*c* §§ endast om det följer av nämnda lag.

54 a §

Vill hyresvärden att hyran skall höjas, skall han i det skriftliga meddelande som avses i 54§ första stycket lämna uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs, om det totala hyresbeloppet och om den dag då den nya hyran skall börja gälla. I meddelandet skall vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han inte senast en viss angiven dag, tidigast sex veckor efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han motsätter sig dennes begäran. Meddelandet skall också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning skall ske.

Innehåller meddelandet sådana uppgifter som anges i första stycket och har hyresgästen inte inom den i meddelandet från hyresvärden utsatta tiden gett denne besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, skall hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Den högre hyran får börja gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att bestrida hyreshöjningen.

55 §

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

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om	Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om

Nuvarande lydelse

en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden. *Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse bekostats av en hyresgäst, får förbättringen tillgodoräknas hyresvärden endast om det finns särskilda skäl.*

Föreslagen lydelse

en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket skall även bestämmelserna i 55 a och 55 b §§ iakttas.

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

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

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

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

55 a §

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

Vid prövningen av hyran för en lägenhet skall inte beaktas sådant förbättringsarbete eller liknande åtgärd som hyresvärden utfört i lägenheten under hyresförhållandet och som inte har vidtagits för att lägenheten skall uppnå lägsta godtagbara standard och uppenbart inte har varit motiverad av boendehänsyn.

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.	
Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.	*Första stycket gäller inte, om hyresgästen eller hyresnämnden har godkänt åtgärden eller om mer än tio år har förflutit sedan åtgärden slutfördes. Innehåller hyresavtalet en förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och har en hyresgästorganisation genom en förhandlingsöverenskommelse åtagit sig att för hyresgästens räkning ta ställning till frågan om godkännande av en sådan åtgärd som avses i första stycket, gäller organisationens ställningstagande som om det gjorts av hyresgästen själv.*
Hyresnämnden får, när det finns särskilda skäl, förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.	*Hyresnämnden får godkänna en åtgärd som avses i första stycket endast om det finns särskilda skäl.*
Skall hyresgästen enligt hyresnämndens eller bostadsdomstolens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.	*En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard om den är försedd med anordning 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, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,* *5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,* *6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor. Vidare skall det finnas tillgång till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från denna.*
På överskjutande belopp skall hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Rän-	*Utöver vad som anges i fjärde stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard skall uppnås att huset inte har sådana brister i fråga om*

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
tan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.	*hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.*
I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande belopp jämte ränta som avses i femte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.	
Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller Bostadsdomstolens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.	
55 b §[7]	
Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.	*Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse bekostats av en hyresgäst, får vid prövningen av hyran för en lägenhet hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.*
Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.	
I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fast-	

[7] Senaste lydelse 1988:404.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.	
När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 a § fjärde – sjunde styckena.	
För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det hyresgästen lämnade lägenheten.	
	55 c §
	Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.
	Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast

efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Har den hyra som prövas blivit gällande enligt 54 a §, får beslut om hyran, utan hinder av första och andra styckena, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom tre månader därefter.

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

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

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

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

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller Bostadsdomstolens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för be-

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	loppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.
	55 d §
	Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.
	Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.
	I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 c § femte – åttonde styckena.
	För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.
	63 §[8]
Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 24 §, 25 § andra stycket,	Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 24 §, 25 § andra stycket,

[8] Senaste lydelse 1993:400.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
33 §, 42 § första stycket, 3, 4 eller 6, 44 § *eller* 54 § skall anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.	33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 54 § *eller 54 a §* skall anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärden vägnar. Har hyresvärden inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

66 §[9]

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 58 b §. 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 *d* § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. 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 §[10]

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,	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,

[9] Senaste lydelse 1988:927.
[10] Senaste lydelse 1988:408.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
49–54, 55 *a*, 55 *b* eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.	49–54, 55 *c* , 55 *d* eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den 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 §[11]

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 23 § 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 16 § andra stycket, *18 a-c §§*, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, *55 a*, 55 *d*, 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 §[12]

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, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.	I hyrestvister som avses i 49, 54, eller 55 *d* § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket, *om upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§, om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 55 a § tredje stycket* eller om utdömande av vite enligt 62 § skall varderaä parten svara för sin rättegångskostnad i Bostadsdomstolen, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.
2. De nya föreskrifterna gäller även hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte annat anges i det följande.
3. De nya föreskrifterna i 12 kap. 1 § tillämpas endast på avtal som ingås efter ikraftträdandet.
4. De nya föreskrifterna i 12 kap. 8 § tillämpas endast på uppsägningar som sker efter ikraftträdandet.

[11] Senaste lydelse 1988:927.
[12] Senaste lydelse 1992:126.

5. De nya föreskrifterna i 12 kap. 55 § fjärde stycket tillämpas endast när en förhandlingsklausul har slopats efter ikraftträdandet.

6. De nya föreskrifterna i 12 kap. 55 a § skall inte tillämpas beträffande åtgärd för vilken det har meddelats bygglov med stöd av 8 kap. 31 § plan- och bygglagen (1987:10).

3 Förslag till
Lag om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531)

Härigenom föreskrivs att bostadssaneringslagen (1973:531) skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1994.

---

1. Den upphävda lagen gäller fortfarande i ärenden som har väckts vid hyresnämnden under lagens giltighetstid, dock inte i ärenden enligt 2 a § första stycket.

2. Om ett upprustningsåläggande eller ett användningsförbud har meddelats enligt 2 § första stycket, gäller den upphävda lagen fortfarande i frågor som rör upprustningen och användningen av den lägenhet som avses med beslutet. Detsamma gäller om ett beslut har meddelats enligt 2 § andra stycket. Har åläggandet eller förbudet förfallit, gäller inte vad som nu sagts.

3. Beslut om förbud enligt 2 a § upphör att gälla samtidigt som den upphävda lagen.

4. Den upphävda lagen gäller fortfarande i fråga om en bygglovspliktig åtgärd för vilken en ansökan om bygglov enligt plan- och bygglagen (1987:10) har gjorts före lagens upphävande.

4 Förslag till Lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs att 2 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	2 §[1]
Försummar fastighetsägaren vården av fastigheten eller underlåter han att vidtaga angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller framgår det på annat sätt att han icke förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt, får hyresnämnden besluta om särskild förvaltning av fastigheten.	
Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.	
I beslut enligt första eller andra stycket skall hyresnämnden ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande). Kan det antagas att sådant åläggande ej är tillräckligt för att uppnå en tillfredsställande förvaltning, skall nämnden i stället besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).	
Om möjlighet att i visst fall ställa fastighet under tvångsförvaltning enligt denna lag finns bestämmelser i bostadssaneringslagen (1973:531).	

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

[1] Senaste lydelse 1989:1051. Ändringen innebär att fjärde stycket upphävs.

5 Förslag till
Lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 17, 24 och 31 §§ samt 13 kap. 6 § plan- och bygglagen[1] (1987:10) skall upphöra att gälla vid utgången av juni 1994.

---

1. De upphävda paragraferna gäller fortfarande i ärenden som har väckts före utgången av juni 1994.

2. De upphävda föreskrifterna i 8 kap. 17 och 24 §§ gäller fortfarande i fråga om rivningslov beträffande en byggnad för vilken ett upprustningsåläggande har meddelats med stöd av 2 § bostadssaneringslagen (1973:531) eller för vilken ett ärende om sådant åläggande är väckt vid hyresnämnden.

3. De upphävda föreskrifterna i 8 kap. 31 § och 13 kap. 6 § gäller fortfarande, om sökanden åberopar ett godkännande som en hyresgästorganisation har lämnat före utgången av juni 1994 eller om sökanden åberopar ett medgivande enligt 2 a § andra stycket bostadssaneringslagen (1973:531).

[1] Omtryckt 1987:246.

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

Härigenom föreskrivs att 4, 5 a, 16, 17, 22, 23 och 32 §§ samt rubriken före 16 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder[1] skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
4 §[2]	
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, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, 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. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket, *upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§,* ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, hyresvillkor enligt 12 kap. 54 §, *godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket,* återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 *d* §, 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 medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),	
4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § femte stycket, 45 eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 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),	6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792),
7. pröva frågor enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.,	
8. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.	

[1] Omtryckt 1985:660.
[2] Senaste lydelse 1993:409.

Nuvarande lydelse | *Föreslagen lydelse*

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

5 a §[3]

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *bibehållas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket skall inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärende som avses i första och andra styckena skall hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Ärende angående bostadssanering och särskild förvaltning

Ärende angående upprustningsföreläggande och särskild förvaltning

16 §

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Ansökan *i fråga enligt bostadssaneringslagen* skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Ansökan i fråga som avses i 4 § första stycket 6 skall vara skriftlig samt innehålla uppgift om den berörda fastigheten och dess ägare samt sökandens yrkande och grunderna för detta. Ansökan *om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§ jordabalken* skall dessutom vara åtföljd av den utredning i tekniskt, ekonomiskt eller annat hänseende som behövs för ärendets prövning.

Vad som föreskrives i 8 § andra – femte styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ansökan som avses i första stycket.

Förhandling skall hållas inför nämnden, om det ej är uppenbart att förhandling ej behövs. Fastighetens ägare kan vid vite föreläggas att inställa sig till förhandling. Fastighetsägarens utevaro från förhandling utgör ej hinder för ärendets prövning.

Innan nämnden beslutar om tvångsförvaltning, skall nämnden bereda kommun, där fastigheten är belägen, tillfälle att lämna förslag på förvaltare.

Kommunen skall också beredas tillfälle att yttra sig innan nämnden beslutar att förvaltararvode enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall betalas av fastighetsägaren personligen.

17 §[4]

[3] Senaste lydelse 1991:637.
[4] Senaste lydelse 1991:1656. Ändringen innebär bl.a. att fjärde stycket upphävs.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
Om anledning därtill förekommer, skall nämnd eller den nämnden förordnar besiktiga den fastighet som ärendet rör. Parterna skall beredas tillfälle att närvara vid sådan besiktning. Nämnd får också föranstalta om annan nödvändig utredning.	
I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. *Hyresnämnd får i ärende som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531) inhämta yttrande från den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet.* Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse *eller den nämnd* inom vars område fastigheten är belägen.	I ärende som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 31 § jordabalken skall arrendenämnden inhämta yttrande från länsstyrelsen. Sådant yttrande skall också inhämtas om det beträffande jordbruksarrende uppkommer fråga om tillämpning av 6 § första stycket 3 eller 4 eller 7 § tredje stycket lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I ärende som avses i 9 kap. 9 § jordabalken får arrendenämnden, om utredningen ger anledning till det, inhämta yttrande från länsstyrelsen om arrendeställets avkastningsförmåga. Yttrandena skall inhämtas från den länsstyrelse inom vars område fastigheten är belägen.
I ärende angående tvist om hyresvillkor enligt 22 § hyresförhandlingslagen (1978:304) skall hyresnämnden, om det finnes erforderligt, bereda den hyresgästorganisation som ingått den klandrade överenskommelsen tillfälle att yttra sig.	
Begärs prövning av fråga som avses i 4 § andra stycket hyresförhandlingslagen inträder organisation med vilken förhandlingsordning gäller som medpart till hyresvärden vid handläggningen av ärendet i den delen.	
22 §[5]	
Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd en-	Beslut av nämnd äger, sedan tid för klander eller besvär utgått när talan får föras mot beslutet, rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 . Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket *eller upprustnings-*

[5] Senaste lydelse 1993:409.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
ligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken *eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531)* eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.	*föreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§* eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken eller 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) *eller ansökan om godkännande av förbättringsarbete eller liknande åtgärd enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket* eller ansökan om uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut skall inte tillämpas hos nämnderna.

23 §[6]

Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt, *bostadssanering* eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), *21 § bostadssaneringslagen (1973:531)*, 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.	Om fullföljd av talan mot hyresnämndens beslut i ärende enligt 12 kap. jordabalken eller hyresförhandlingslagen (1978:304) eller i ärende angående bostadsrätt eller särskild förvaltning eller i ärende enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., eller lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt finns bestämmelser i 12 kap. 70 § jordabalken, 31 § hyresförhandlingslagen, 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), 25 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. samt 15 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas genom besvär hos Bostadsdomstolen, om nämnden

1. avvisat ansökan som avses i 8, 11, 14–16, 16 a, 16 c eller 16 e § eller avvisat besvär,
2. avskrivit ärende enligt 8–10, 15 a, 16, 16 a, 16 c eller 16 e §, dock ej när ärendet kan återupptagas,
3. förordnat angående ersättning för någons medverkan i ärendet,
4. utdömt vite eller annan påföljd för underlåtenhet att iakttaga föreläggande eller ådömt straff för förseelse i förfarandet,
5. utlåtit sig i annat fall än som avses i 3 i fråga som gäller allmän rättshjälp.

En besvärshandling som avses i tredje stycket skall ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av en besvärshandling som

[6] Senaste lydelse 1993:409.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
avses i första eller tredje stycket tillämpas bestämmelserna i 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.	
32 §[7]	
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 (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) får beslutet verkställas såsom lagakraftägande dom.	Föres ej talan mot nämnds beslut enligt 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 *c* § *åttonde* stycket eller 55 *d* § jordabalken, 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304), 13 a § denna lag eller 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792) får beslutet verkställas såsom lagakraftägande 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 lagakraftägande dom.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

2. Äldre föreskrifter om förfarandet tillämpas fortfarande i ärenden som enligt lagen (1994:000) om upphävande av bostadssaneringslagen (1973:531) fortfarande skall kunna prövas enligt den upphävda lagen.

[7] Senaste lydelse 1993:409.

7 Förslag till Lag om ändring i lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol

Härigenom föreskrivs att 14 a och 28 §§ lagen (1974:1082) om Bostadsdomstol skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
14 a §[1]	
Bestämmelserna i 12 – 14 §§ tillämpas inte i mål som gäller	
1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *bibehållas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),	1. fråga om en förhandlingsklausul skall föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,	
3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen.	
Bestämmelserna i 12 – 14 §§ skall inte heller tillämpas i andra mål, om de intresseledamöter som enligt dessa bestämmelser skulle ha deltagit har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.	
I mål som avses i första och andra styckena skall Bostadsdomstolen bestå av tre lagfarna ledamöter.	
28 §[2]	
Beslut av Bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § *jordabalken eller ansökan om förbud eller medgivande som avses i 2 a § bostadssaneringslagen (1973:531)* eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.	Beslut av Bostadsdomstolen äger rättskraft, såvitt därigenom avgjorts fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 3, 5 a, 6, 7 eller 8 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Vad som sagts nu gäller dock ej beslut, varigenom ansökan om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket *eller upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a-c §§* eller tillstånd enligt 12 kap. 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § *eller godkännande enligt 12 kap. 55 a § tredje stycket jordabalken* eller yrkande om rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304) lämnats utan bifall.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

[1] Senaste lydelse 1991:636.
[2] Senaste lydelse 1993:410.

8 Förslag till Lag om ändring i lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m.

Härigenom föreskrivs att 10 § lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
10 §[1]	
Bostadsanpassningsbidrag för standardhöjande åtgärder lämnas endast om	
1. lägenheten har lägsta godtagbara standard enligt *2 b § bostadssaneringslagen (1973:531)* och	1. lägenheten har lägsta godtagbara standard enligt *12 kap. 55 a § fjärde och femte styckena jordabalken* och
2. åtgärderna inte utgör ett led i en större upprustning.	

Trots bestämmelserna i första stycket 1 lämnas bidrag för standardhöjande åtgärder i en funktionshindrad persons egen bostad, om åtgärderna behövs för att det skall vara möjligt för den funktionshindrade att bo kvar och om det med hänsyn till den tid han bott i huset och övriga omständigheter kan anses lämpligt att han ges en sådan möjlighet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

[1] Senaste lydelse 1984:696.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1994-02-24

Närvarande: f.d. regeringsrådet Bengt Hamdahl, justitierådet Bo Svensson, regeringsrådet Arne Baekkevold.

Enligt en lagrådsremiss den 10 februari 1994 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304), m.m.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorerna Christina Jacobsson och Cecilia Bergman.

Förslagen föranleder följande yttrande av *Lagrådet*:

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

5 §

I andra stycket remissförslaget föreslås en ändring, enligt vilken en förhandlingsordning, om parterna inte enas om annat, medför *rätt* för dem att förhandla i vissa hänseenden. Vad det är fråga om är att parterna skall ha *skyldighet* att, om en av dem begär det, förhandla i de angivna hänseendena. Stycket bör redigeras i enlighet härmed.

Uttrycket "förhandla" i tredje stycket bör i konsekvens härmed bytas ut mot "få till stånd förhandling."

6 §

Det viktigaste som paragrafen skall utsäga torde vara att ett avtal om förhandlingsordning skall avse ett eller flera hus. Detta bör föreskrivas i en första mening. I den andra meningen bör stå att avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken.

12 kap.
8 §

Den föreslagna föreskriften i andra stycket om att en skriftlig uppsägning skall ange orsaken till att avtalet skall upphöra är enligt motiven inte avsedd att innebära att angivandet av orsaken utgör en förutsättning för uppsägningens giltighet. Ordet "skall" i första och tredje styckena får dock anses betyda att bestämmelserna i dessa stycken har en sådan innebörd.

Till undvikande av missförstånd bör 8 § andra stycket formuleras på följande sätt "Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, bör hyresvärden, om inte hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1-3, i uppsägningen ange orsaken till att avtalet skall upphöra."

18 c §

I punkten 2 anges att ett upprustningsföreläggande är förfallet om den byggnad där den lägenhet finns som avses med upprustningsföreläggandet har

rivits. Detsamma torde gälla om byggnaden av annan orsak inte längre finns i behåll. Bestämmelsen bör utformas i enlighet härmed.

54 a §

Det bör klargöras att de krav på ett meddelande enligt 54 § som ställs upp i förevarande paragraf gäller för det fall att hyresvärden vill att meddelandet skall få verkan enligt 54 a § andra stycket. Lagrådet föreslår att paragrafen får följande lydelse:

"Vill hyresvärden att ett skriftligt meddelande enligt 54 § första stycket om hyreshöjning skall få den verkan som anges i andra stycket nedan, skall meddelandet innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran skall börja gälla. I meddelandet skall vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han inte senast en viss angiven dag, tidigast sex veckor efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet skall också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning skall komma till stånd.

Innehåller meddelandet från hyresvärden sådana uppgifter som anges i första stycket och har hyresgästen inte inom den i meddelandet utsatta tiden gett hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, skall hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Den högre hyran får börja att gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen."

55 a §

Ett skäl för att inte beakta förbättringsarbete vid hyressättningen är enligt första stycket att åtgärden uppenbart inte har varit motiverad av boendehänsyn. Enligt motiven avses härmed att åtgärden givit lägenheten en standard som går utöver inte bara lägsta godtagbara standard utan även vad som kan betecknas som en allmänt god bostadsstandard. Detta bör komma till uttryck i lagtexten på så sätt att orden "inte har varit motiverad av boendehänsyn" ersätts med "inte har krävts för att uppnå en god bostadsstandard."

55 b §

Lagrådet föreslår följande lydelse:

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

55 c §

Fjärde stycket kombinerar den hittillsvarande regeln i 55 a § tredje stycket om att hyresnämnden, när det finns särskilda skäl, får förordna att beslut om villkorsändring får verkställas, även om det inte har vunnit laga kraft, med en från hyresförhandlingslagens 24 § andra stycke hämtad föreskrift om att hyresnämnden får förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt än som följer av de allmänna reglerna. Som villkor för ett förordnande gäller enligt 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen att det finns skäl till det. I förevarande stycke har för båda de i stycket reglerade förordnandena uppställts villkoret att det skall finnas särskilda skäl, fastän i motiven uttalats att för de båda parallella föreskrifterna i förevarande stycke och i 24 § andra stycket hyresförhandlingslagen skall gälla samma förutsättningar.

Den avsedda innebörden måste komma till uttryck i lagtexten. Detta kan göras så att den regel som har förebild i hyresförhandlingslagen får sin plats i en första mening, varvid som villkor för förordnande av hyresnämnden anges att det skall finnas skäl, under det att den från 55 a § överflyttade bestämmelsen får sin plats i en andra mening som inleds med orden "Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att" etc.

Övergångsbestämmelserna

Regeln under punkt 3 bör lämpligen uttryckas så att den äldre lydelsen av 12 kap. 1 § tillämpas på avtal som ingåtts före ikraftträdandet. Motsvarande ändring bör göras i punkt 6.

Vad som föreskrivs i punkt 4 gäller redan på grund av punkt 1. Punkt 4 kan därför utgå.

Lagrådet vill ifrågasätta om inte också punkt 5 bör utgå. Några skäl för att en hyresgäst som har fått en förhandlingsklausul upphävd före ikraftträdandet inte också skall komma i åtnjutande av hyresnedsättning enligt 55 § fjärde stycket synes inte ha anförts.

Övriga lagförslag

Förslagen lämnas utan erinran.

Justitiedepartementet

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 10 mars 1994

Närvarande: statsministern Bildt, ordförande, och statsråden B. Westerberg, Friggebo, Laurén, Hörnlund, Olsson, Dinkelspiel, Thurdin, Hellsvik, Björck, Davidson, Könberg, Odell, Lundgren, Unckel, P. Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Laurén

Regeringen beslutar proposition 1993/94:199 Ändringar i hyresförhandlingslagen m.m.

gotab 46159, Stockholm 1994