

Regeringens proposition

2005/06:13

Avstående från besittningsskydd

Prop.
2005/06:13

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 15 september 2005

Bosse Ringholm

Mona Sahlin
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås att kravet på att avtal om avstående från besittningsskydd skall godkännas av hyresnämnden för att vara gällande tas bort för vissa slag av upplåtelser.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 2006.

Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	3
2	Lagtext.....	4
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	4
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	8
3	Ärendet och dess beredning.....	10
4	Avstående från besittningsskydd.....	10
4.1	Bostadslägenheter	10
4.2	Lokaler	18
5	Ikraftträdande och övergångsfrågor	21
6	Kostnader och andra konsekvenser av förslagen.....	21
7	Författningskommentar	22
7.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	22
7.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	26
Bilaga 1	Lagförslagen i promemorian	28
Bilaga 2	Förteckning över remissinstanser.....	33
Bilaga 3	Lagrådsremissens lagförslag	34
Bilaga 4	Lagrådets yttrande	40
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 september 2005.....	41

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2005/06:13

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till

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

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 12 kap. 45, 56 och 70 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 45 a §, av
följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

45 §²

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

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

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, *eller*

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, *eller*

5. *annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.*

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

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyres-

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2002:29.

rätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Prop. 2005/06:13

45 a §

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

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

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

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

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

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

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller
2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57–60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om villkor som strider mot 57–60 §§, gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den endast om den har godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller även utan sådant godkännande, om den träffas för en tid om högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att bestämmelserna i 57–60 §§ inte skall gälla, om

1. i fråga om samtliga slag av lokaler, hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller

2. i fråga om lokal som upplåts i andra hand, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i andra stycket 1 och 2.

70 §⁴

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

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

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

³ Senaste lydelse 1984:694.

⁴ Senaste lydelse 1998:146.

2. Om överenskommelser som avses i 12 kap. 45 § tredje stycket och 56 § andra stycket i paragrafernas äldre lydelse har ingåtts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser. Prop. 2005/06:13

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

Prop. 2004/05:13

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ 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. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 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 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

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

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

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

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

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

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2003:32.

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.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.
 2. För sådana överenskommelser som avses i 12 kap. 45 § tredje stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 januari 2006 och som har ingåtts före ikraftträdandet, gäller 4 § i sin äldre lydelse.

1997 års hyreslagstiftningsutredning lämnade år 1999 delbetänkandet Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål (SOU 1999:15). Betänkandet innehåller förslag till ändringar i reglerna i 12 kap. jordabalken (i fortsättningen benämnd hyreslagen). Bl.a. föreslås att kravet på att avtal om avstående från besittningsskydd skall godkännas av hyresnämnden för att vara gällande skall tas bort för vissa slag av upplåtelser. Betänkandet har remissbehandlats (dnr Ju1999/1174/L1).

År 2002 ingav BAHS¹ promemorian Avstående från besittningsskydd till Justitiedepartementet (dnr Ju2002/4840/L1). I promemorian föreslås – i huvudsak i enlighet med Hyreslagstiftningsutredningens förslag – att kravet på att hyresnämnden skall godkänna avtal om avstående från besittningsskydd skall tas bort för vissa upplåtelser. Enligt förslaget skall det vid övriga slag av upplåtelser inte vara möjligt att avtala bort besittningsskyddet. Hyresgästens besittningsskydd skall i stället kunna prövas enbart i efterhand vid en eventuell tvist om förlängning av hyresförhållandet.

Promemorian, vars lagförslag finns i *bilaga 1*, har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. En sammanställning av remissvaren finns tillgänglig i Justitiedepartementet (dnr Ju2002/4840/L1).

I fortsättningen avses med ”Promemorians förslag” det förslag som lämnats i BAHS:s promemoria.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 16 juni 2005 om att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 3*.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 4*. I förhållande till lagrådsremissen har gjorts några ändringar av redaktionell natur.

4 Avstående från besittningsskydd

4.1 Bostadslägenheter

Regeringens förslag: En överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall inte behöva godkännas av hyresnämnden, om innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning när

– i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset, eller

– i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden

¹ BAHS är en förkortning för Bostadsdomstolens, Arrendenämndernas och Hyresnämndernas Samarbetsorgan. Bostadsdomstolens uppgifter i BAHS har sedan domstolen avvecklats övertagits av Svea hovrätt.

innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta den.

Om överenskommelsen är avsedd att gälla i mer än fyra år från det att hyresförhållandet inleddes, skall dock hyresnämnden alltid lämna sitt godkännande.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer skall fastställa formulär till de överenskommelser om avstående från besittningsskydd som inte behöver godkännas av hyresnämnden.

Regeringens bedömning: Det bör inte införas några särskilda regler om besittningsskydd för lägenheter för s.k. kategoriboenden, dvs. lägenheter som tillhandahålls personer med särskilda behov, t.ex. studerande. Det bör inte heller införas något besittningsskydd för upplåtelser i andra hand som är avsedda att upphöra innan hyresförhållandet har varat längre än två år i följd.

Promemorians förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag (se promemorian s. 12–20).

I promemorian har föreslagits att kravet på hyresnämndens godkännande skall upphävas *dels* i de fall som omfattas av regeringens förslag, *dels* i fråga om lägenheter som är belägna i hus som skall rivras eller genomgå en större ombyggnad eller som skall användas för evakuering vid ombyggnad.

Enligt promemorian skall det vid övriga slag av upplåtelser inte vara möjligt att avtala bort besittningsskyddet. Hyresgästens besittningsskydd skall kunna prövas enbart i efterhand vid en eventuell tvist om förlängning av hyresförhållandet.

I promemorian har det vidare föreslagits en särskild regel för hyresavtal som avser vissa slag av s.k. kategoriboenden. Om det i ett sådant avtal har tagits in villkor om begränsningar i besittningsskyddet, skall enligt förslaget villkoren beaktas vid en tvist om förlängning av hyresförhållandet.

Slutligen har det föreslagits att det skall införas besittningsskydd vid kortvariga andrahandsupplåtelser.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser som har yttrat sig, förutom *Hyresnämnden i Göteborg, Kungliga Tekniska Högskolan* och *Hyresgästföreningen*, har godtagit promemorians förslag om att vissa överenskommelser om avstående från besittningsskydd skall gälla utan hyresnämndens godkännande. Hyresgästföreningen har ansett att hyresnämnden även fortsättningsvis skall godkänna överenskommelser om avstående från besittningsskydd som avser lägenheter i hus som skall rivras eller byggas om eller som skall användas för evakueringsändamål.

Remissutfallet är blandat när det gäller förslaget om att ta bort möjligheten att avtala bort besittningsskyddet. Bl.a. *Svea hovrätt, Hyresnämnden i Göteborg, Svenska Kommunförbundet, Stockholms kommun, Fastighetsägarna Sverige* och *Sveriges Bostadsrättscentrum* har avstyrkt detta förslag.

Svea hovrätt och *Hyresgästföreningen* har ifrågasatt förslaget om en särskild regel avseende s.k. kategoriboende.

Förslaget om att införa besittningsskydd vid kortvariga andrahandsupplåtelser har kritiserats av *Svea hovrätt, Göteborgs kommun, Malmö kommun* och *SABO*.

Bakgrund: De flesta bostadshyresgäster har ett s.k. direkt besittningsskydd. Detta innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresvärden säger upp avtalet att upphöra vid hyrestidens utgång. Förlängningsrätten har dock inskränkts på två sätt; dels saknas det i vissa hyresförhållanden helt förlängningsrätt (se 45 § första stycket hyreslagen), dels får förlängningsrätten i vissa situationer vika med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet (se 46 §).

En hyresvärd och en hyresgäst kan i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyresavtalet inte skall vara förenat med något besittningsskydd. En sådan överenskommelse måste godkännas av hyresnämnden för att gälla. Överenskommelsen gäller dock utan godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten har sin bostad i lägenheten när en sådan överenskommelse träffas, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon bara om han eller hon har godtagit den (se 45 § tredje stycket hyreslagen).

Följden av att det finns en giltig överenskommelse om avstående från besittningsskydd är att hyreslagens bestämmelser om rätt till förlängning av hyresavtalet inte gäller för hyresförhållandet. Detta innebär att hyresförhållandet upphör när hyrestiden går till ända – under förutsättning att uppsägning har skett när sådan är föreskriven – och att någon prövning av frågan om rätt till förlängning av hyresavtalet inte kan ske vid hyresnämnden.

I hyreslagen anges inte under vilka förutsättningar som hyresnämnden skall godkänna överenskommelser om avstående från besittningsskydd. I förarbetena till bestämmelsen i 45 § (prop. 1968:91 Bihang A s. 89 f.) anförs dock följande: ”Det torde inte vara nödvändigt att i lagen närmare ange förutsättningarna för att sådant godkännande skall få ges. Det ligger i sakens natur att prövningen skall inriktas på att hindra missbruk av avtalsfriheten. Som en riktpunkt kan anges att ett avtal om avstående från besittningsskydd alltid bör godkännas, om förhållandena är sådana att vid en avvägning mellan parternas intressen i en besittningsskyddstvist hyresgästen normalt inte skulle anses ha rätt till förlängning av hyresförhållandet.”

Hyresnämnderna har framställt ett formulär för avstående från besittningsskydd. I formuläret finns förtryckt en överenskommelse om avstående från besittningsskydd och en ansökan till hyresnämnden om godkännande av överenskommelsen. I överenskommelsen anges att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden begär att avtalet skall upphöra att gälla och anger någon av följande orsaker.

- Uthyrning av hyreslägenhet i andra hand: Uthyraren skall åter bosätta sig i lägenheten sedan uthyrningen har varat längre än två år i följd.
- Uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand: Uthyraren skall åter bosätta sig i lägenheten eller sälja bostadsrätten sedan uthyrningen har varat längre än två år i följd.
- Uthyrning av hyreslägenhet inför rivning/ombyggnad: Hyreslägenheten är belägen i ett hus som skall rivs eller byggas om.

- Uthyrning av en- eller tvåfamiljshus: Uthyraren skall bosätta sig i huset eller sälja det. Prop. 2005/06:13

Det är också möjligt för parterna att i formuläret själva formulera villkoren för ett avstående från besittningsskydd.

I den i formuläret förtryckta överenskommelsen anges att den gäller endast tre år från tillträdesdagen.

Om hyresvärderna och hyresgästen har angett något av de i formuläret angivna förhållandena, godkänns överenskommelsen regelmässigt av hyresnämnden. Även överenskommelser som parterna själva har utformat brukar i vissa fall godkännas. Det gäller exempelvis överenskommelser om att rätt till förlängning saknas därför att lägenheten skall användas som s.k. försökslägenhet eller som studentbostad.

Hyresnämnden kan endast godkänna eller avslå en ansökan om godkännande av en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Nämnden kan alltså inte göra tillägg eller justeringar i överenskommelsen.

Hyresnämndens beslut får inte överklagas.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Kravet på att hyresnämnden skall godkänna överenskommelser om avstående från besittningsskydd bör tas bort vid vissa slag av upplåtelse

En stor andel av hyresnämndernas ärenden om godkännande av avstående från besittningsskydd avser överenskommelser som gäller sådana förhållanden som anges i hyresnämndernas formulär (se ovan). I promemorian har, såvitt gäller de fall som anges i formuläret, föreslagits att kravet på att hyresnämnden skall godkänna dessa överenskommelser skall tas bort. Enligt promemorians förslag skall överenskommelserna i dessa fall alltid gälla under förutsättning av att de har tecknats i en särskilt upprättad handling.

Regeringen kan konstatera att ett slopande av kravet på hyresnämndens godkännande skulle förenkla för parterna, eftersom de inte behöver ge in överenskommelsen till hyresnämnden för godkännande. Det skulle också innebära att hyresnämnderna slipper att handlägga ett inte obetydligt antal ärenden. Eftersom hyresnämnderna i dag regelmässigt godkänner överenskommelser om avstående, skulle ett borttagande av kravet på hyresnämndens godkännande inte heller leda till någon försämring av hyresgästens ställning. Om besittningsskyddet inte har avtalats bort, är hyresgästens besittningsskydd dessutom i dessa fall mycket svagt; sägs hyresavtalet upp får i en förlängningstvist hyresgästens intresse av att bo kvar i allmänhet vika för hyresvärdens intresse av att hyresförhållandet skall upphöra.

Hyresgästföreningen har motsatt sig att kravet på hyresnämndens godkännande tas bort för överenskommelser som innebär att hyresgästen inte skall ha något besittningsskydd vid en framtida rivning eller större ombyggnad. Enligt Hyresgästföreningen avhåller kravet på godkännande från missbruk av avtalsfriheten.

Enligt regeringens mening går det inte att helt bortse från det slag av risker som Hyresgästföreningen har pekat på. Det kan förekomma att en

hyresvärd försöker att systematisk hyra ut lägenheter utan besittningsskydd med hänvisning till en framtida större ombyggnad eller rivning, trots att någon sådan åtgärd inte är planerad. Detta kan givetvis skapa en otrygg situation för hyresgästerna. Det förhållandet att besittningsskyddet bara kan avstås genom en skriftlig överenskommelse ger visserligen hyresgästen ett visst skydd. Detta skydd framstår dock i dessa fall inte som tillräckligt starkt, särskilt mot bakgrund av att begreppet "större ombyggnad" inte är alldeles distinkt och det alltså finns en risk för att hyresgästen missleds. Kravet på att hyresnämnden skall godkänna överenskommelsen motverkar dylika risker, eftersom det ger hyresnämnden möjlighet att vägra godkännande av överenskommelser som har fått en otydlig utformning.

Regeringen är därför inte beredd att föreslå någon förändring vad gäller avstående från besittningsskydd på grund av framtida ombyggnad eller rivning. I övrigt bör emellertid kravet på hyresnämndens godkännande slopas i samtliga fall som i dag anges i hyresnämndens formulär. Kravet på att överenskommelsen skall ha tecknats i en särskild handling bör vara kvar, eftersom det medför att hyresgästen görs särskilt uppmärksam på överenskommelsen. Såsom nyss har berörts och kommer att beröras närmare nedan bör parterna därvid vara skyldiga att använda särskilda formulär. Därigenom säkerställs att överenskommelserna får ett lättbegripligt och fullständigt innehåll. Som framgår nedan bör möjligheten att avtala bort besittningsskydd på grund av att huset skall rivs eller genomgå en större ombyggnad vara kvar och även fortsättningsvis kräva hyresnämndens godkännande. I promemorian har föreslagits att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd inte heller skall behöva godkännas av hyresnämnden om hyresavtalet avser en lägenhet som skall användas för evakuering vid ombyggnad av en i överenskommelsen angiven annan fastighet. Förslaget innebär alltså att det vid en uthyrning skall vara möjligt att avtala bort besittningsskyddet med hänvisning till att den aktuella lägenheten skall tas i anspråk som evakueringsbostad i samband med att någon annan fastighet skall byggas om. *Hyresnämnden i Göteborg* och *Hyresgästföreningen* har kritiserat förslaget och framhållit risken för att den föreslagna bestämmelsen kan missbrukas av mindre seriösa hyresvärdar.

Regeringen delar de båda remissinstansernas uppfattning om risken för missbruk. Exempelvis kan en fastighetsägare som äger flera fastigheter sätta i system att hyra ut lägenheter utan något besittningsskydd med hänvisning till att lägenheterna skall användas som evakueringsbostad i samband med att något av fastighetsägarens hus skall byggas om. Om fastighetsägaren genomför en ombyggnad som berör ett fåtal lägenheter, skulle han eller hon själv kunna bestämma vilka hyresgäster som skall få bo kvar respektive som skall flytta därför att deras lägenheter skall användas som evakueringsbostäder i samband med ombyggnaden. Detta skulle skapa en otrygg situation för hyresgästerna. Det förhållandet att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd måste godkännas av hyresnämnden minimerar risken för missbruk. BAHS:s förslag i denna del bör mot denna bakgrund inte genomföras.

En särskild fråga är hur lång tid som en överenskommelse om avstående från besittningsskydd som inte har godkänts av hyresnämnd skall få vara gällande. Denna fråga behandlas nedan.

Det förekommer också andra slag av överenskommelser om avstående från besittningsskydd än de som har nämnts ovan. Det är t.ex. vanligt förekommande att överenskommelser om avstående från besittningsskydd träffas i fråga om studentlägenheter, lägenheter för dem som är i behov av vård och omsorg eller försökslägenheter för missbrukare med hänvisning till lägenheternas karaktär eller hyresgästernas särskilda behov av bostad.

I promemorian har föreslagits att parterna inte skall kunna avtala bort besittningsskyddet med hänvisning till förhållanden av detta slag och att besittningsskyddsfrågan skall kunna prövas endast i efterhand vid en tvist om förlängning av hyresavtalet. För att markera att hyresförhållandet normalt skall upphöra om hyresavtalet sägs upp har det emellertid i promemorian i stället föreslagits en bestämmelse som skulle begränsa hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtal avseende kategoriboende. Enligt den föreslagna bestämmelsen skall ett villkor i ett hyresavtal om att lägenheten skall lämnas beaktas, om hyresavtalet avser en lägenhet som tillhandahålls för dem som är i behov av vård eller omsorg eller för studerande, ungdomar eller andra kategorier boende med särskilda bostadsbehov och det inte är oskäligt mot hyresgästen att avtalet upphör.

Regeringen kan konstatera att den nu gällande ordningen har den fördelen att parterna redan på förhand får ett definitivt besked i besittningsskyddsfrågan. En prövning av besittningsskyddet i en förlängningstvist innebär att hyresnämnden måste göra en avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen. Även om prövningen många gånger – inte minst i de fall som den föreslagna besittningsskyddsbrytande grunden tar sikte på – utfaller till hyresvärdens förmån, går det inte att med säkerhet veta att så blir fallet. Den föreslagna ordningen leder därför enligt regeringens mening inte till samma förutsägbarhet som det nuvarande systemet ger. Till detta kommer att hyresnämndens avgörande i en förlängningstvist kan överklagas och att hyresnämnden därvid kan besluta om uppskov med avflyttningen. Det kan sålunda råda osäkerhet också om när hyresgästen skall lämna lägenheten.

Som flera remissinstanser har påpekat skulle promemorians förslag också kunna leda till en ökning av antalet förlängningstvister. I promemorian görs bedömningen att parterna normalt skulle rätta sig efter de förutsättningar som anges i hyresavtalet, varför ökningen av antalet förlängningstvister sannolikt skulle bli mycket liten. En förlängningstvist kan emellertid innebära ett avsevärt arbete för hyresnämnden jämfört med en prövning av en ansökan om godkännande av en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Vinsten av att avståendeärendena inte finns kvar skulle därmed i vart fall delvis gå förlorad.

Regeringen anser mot denna bakgrund att möjligheten att i dessa fall avtala bort besittningsskyddet bör finnas kvar.

Bibehållandet av denna möjlighet utesluter i och för sig inte att man inför en särskild bestämmelse om rätten till förlängning av avtal som avser s.k. kategoriboende.

Som bl.a. *Svea hovrätt* har framhållit förekommer det redan i dag avtalsvillkor som innebär att hyresförhållandet skall upphöra om en viss händelse inträffar. Exempelvis förekommer det att det i hyresavtal som

avser lägenheter som hyrs ut av särskilda studentstiftelser till studerande vid universitet och högskolor tas in villkor om att hyresgästen skall lämna lägenheten när han eller hon är klar med sina studier. Sådana avtalsvillkor skall beaktas vid en förlängningstvist (jfr 46 § första stycket 10 hyreslagen). Något behov av att ytterligare begränsa hyresgästens besittningsskydd i de nu aktuella fallen uppkommer inte heller, om möjligheten att avtala bort besittningsskyddet bibehålls. Promemorians förslag i denna del bör därför inte genomföras.

Överenskommelser om avstående från besittningsskydd som inte godkänns av hyresnämnden bör få gälla under högst fyra år

En särskild fråga är hur lång tid som en överenskommelse om avstående från besittningsskydd som inte skall godkännas av hyresnämnden (se ovan) skall få vara gällande. Enligt hyresnämndernas nuvarande praxis godkänns vid andrahandsuthyrningar överenskommelser som gäller i tre år. Om huset skall rivras eller byggas om, godkänns överenskommelser som gäller i fem år.

Om en hyresgäst hyr ut sin lägenhet på grund av studier eller arbete på annan ort, kan han eller hon ha behov av att kunna avtala bort andrahandshyresgästens besittningsskydd under längre tid än tre år. Enligt regeringens mening bör därför överenskommelser om avstående från besittningsskydd som inte har godkänts av hyresnämnden och som avser lägenheter som upplåts i andra hand få gälla under fyra år från det att hyresförhållandet inleds. Samma tid bör gälla när besittningsskyddet avtalas bort vid uthyrning av en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus.

I enstaka fall kan det finnas behov av besittningsskyddsavståenden som gäller under längre tid än fyra år, t.ex. inför studier på annan ort. Regeringens förslag hindrar inte att det träffas avtal om det. Det är emellertid rimligt att ett sådant avtal alltid godkänns av hyresnämnden.

Det bör fastställas formulär till de överenskommelser om avstående från besittningsskydd som inte behöver godkännas av hyresnämnden

Hyreslagen innehåller bestämmelser om att regeringen skall fastställa formulär till underrättelse och meddelande som skall lämnas till en hyresgäst respektive en socialnämnd i samband med att ett hyresavtal sägs upp att upphöra i förtid. Regeringen har i förordning fastställt sådana formulär (se 44 § sjätte stycket hyreslagen och förordningen [1978:314] om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken). De flesta remissinstanser som har yttrat sig över promemorian, däribland *Svea hovrätt*, *Göteborgs tingsrätt*, *Hyresnämnden i Göteborg*, *Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet*, *Boverket*, *Migrationsverket*, *Hyresgästföreningen och Lunds Universitets Studentkår*, har förordat att det fastställs formulär även för de överenskommelser om avstående från besittningsskydd som inte behöver godkännas av hyresnämnden.

Frågan om en hyresrätt är förenad med besittningsskydd eller inte har mycket stor betydelse för hyresgästen. Det är därför angeläget att hyresgästen förstår innebörden av en överenskommelse om avstående

från besittningsskydd. Om överenskommelserna måste godkännas av hyresnämnden, kan hyresnämnden utöva viss kontroll över att de ges en lämplig utformning. Regeringens förslag innebär att denna kontroll i vissa fall inte längre kommer att göras. För att undvika att hyresgäster lider rättsförluster på grund av att överenskommelsen har formulerats på ett vilseledande sätt bör det därför fastställas särskilda formulär för de överenskommelser som inte behöver godkännas av hyresnämnden. Sådana formulär bör lämpligen fastställas i en förordning. En överenskommelse som avviker från ett fastställt formulär bör normalt fränkännas rättslig betydelse. Så bör dock – i enlighet med Högsta domstolens praxis på området – inte vara fallet om ordalydelsen i överenskommelsen avviker från ett formulär men överenskommelsen innehåller samtliga uppgifter som anges i hyreslagen och den inte är mindre klar och lättbegriplig än formuläret (jfr NJA 1981 s. 704 och 1985 s. 586)

Regeringen utgår från att hyresnämnderna även fortsättningsvis kommer att tillhandahålla blanketter till överenskommelser om avstående från besittningsskydd och att blanketterna, i fråga om de överenskommelser som nu diskuteras, kommer att motsvara de fastställda formulärens.

Besittningsskyddet vid kortvariga andrahandsupplåtelser

Den som hyr en lägenhet i andra hand saknar besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Sedan hyresförhållandet har varat i två år, blir avtalet förenat med besittningsskydd.

I promemorian har föreslagits att en andrahandshyresgäst skall ha besittningsskydd även under de två första åren av hyresförhållandet. Förslaget har kritiserats av flera remissinstanser. Bl.a. har *Göteborgs kommun* framhållit att förslaget leder till att kommunens möjlighet att erbjuda olika slag av försöksboenden, t.ex. för psykiskt sjuka och missbrukare, försämras, eftersom fastighetsägare kan antas bli mindre benägna att hyra ut lägenheter till kommunen om möjligheten att snabbt avhysa en störande andrahandshyresgäst försämras. Liknande synpunkter har *Malmö kommun* och *SABO* framfört.

Rätten till förlängning av hyresavtal vid kortvariga andrahandsuthyrningar slopades år 1993. Det anfördes då att det normalt finns en påtaglig skillnad mellan förstahandsupplåtelser och kortvariga andrahandsupplåtelser. Vid en kortvarig upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet eller en bostadsrättslägenhet är parterna typiskt sett inställda på att uthyrningen är av tillfällig natur. Det anfördes också att hyresnämnderna regelmässigt godkänner avstående från besittningsskydd vid kortvariga andrahandsupplåtelser och att en prövning enligt förlängningsreglerna i de flesta fall utmynnar i att hyresförhållandet upplöses. En prövning av besittningsskyddet, oavsett om den sker på förhand eller i efterhand, utfaller sålunda normalt till hyresvärdens fördel. Det ansågs mot denna bakgrund att en prövning av hyresnämnden enligt förlängningsreglerna inte var särskilt meningsfull och att hyresgästernas förlängningsrätt vid kortvariga andrahandsupplåtelser därför kunde upphävas (se prop. 1992/93:115 s. 27 och 28).

Enligt regeringens mening har de skäl som åberopades i det nämnda lagstiftningsärendet alltså giltighet. Till detta kommer att den nuvarande ordningen ger kommunerna bättre möjligheter att erbjuda olika slag av försöksboenden. Ett införande av besittningsskydd kan dessutom antas leda till att antalet förlängningstvister ökar. Detta är inte önskvärt. Promemorians förslag bör därför inte genomföras.

4.2 Lokaler

Regeringens förslag: En överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall inte behöva godkännas av hyresnämnden, om innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte skall ha besittningsskydd när

– i fråga om *samtliga slag av lokaler*, hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller

– i fråga om *lokal som upplåts i andra hand*, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

Om överenskommelsen är avsedd att gälla i mer än fem år från det att hyresförhållandet inleddes, skall dock hyresnämnden alltid lämna sitt godkännande.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer skall fastställa formulär till de överenskommelser om avstående från besittningsskydd som inte behöver godkännas av hyresnämnden.

Promemorians förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag (se promemorian s. 12–16 och 20–22).

I promemorian har föreslagits ett upphävande av kravet på hyresnämndens godkännande *dels* i de fall som omfattas av regeringens förslag, *dels* i fråga om lokaler som är belägna i hus som skall rivas eller genomgå större ombyggnad eller som skall användas för annat i överenskommelsen angivet ändamål.

Enligt promemorians förslag skall besittningsskyddet inte kunna avtala bort i övriga fall. Hyresgästens besittningsskydd skall i stället enbart kunna prövas sedan hyresförhållandet har upphört vid en tvist om ersättning.

Remissinstanserna: Förslaget om att för vissa fall slopa kravet på hyresnämndens godkännande har tillstyrkts eller lämnats utan erinran av de flesta remissinstanser. *Svensk Handel* och *Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare* har dock avstyrkt förslaget.

Förslaget om att för de övriga fallen helt ta bort möjligheten att avtala bort besittningsskyddet har avstyrkts av de flesta remissinstanser som har yttrat sig. Bl.a. har det avstyrkts av *Svea hovrätt*, *Hyresnämnden i Göteborg*, *Stockholms kommun*, *Fastighetsägarna Sverige*, *Svensk Handel* och *Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare*.

Bakgrund: En lokalyresgäst har ett s.k. indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen visserligen måste flytta från lokalen om hyresavtalet sägs upp och han eller hon inte kommer överens med hyresvärden om en förlängning av hyresförhållandet. Om hyresvärdens vägran att förlänga avtalet är att anse som obefogad eller om de villkor

som hyresvärden kräver för förlängning bedöms som oskäligen, har hyresgästen dock rätt till ersättning för skada.

Tvister om hyresvärdens ersättningsskyldighet prövas av allmän domstol. En förutsättning för att en hyresgäst skall ha rätt till ersättning är dock att han eller hon dessförinnan har hänskjutit tvisten till hyresnämnden för medling.

Det finns vissa undantag från bestämmelserna om hyresgästens ersättningsrätt. Enligt 56 § första stycket hyreslagen har hyresgästen inte rätt till ersättning om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader eller om det upphör på grund av att hyresrätten är förverkad eller hyresgästen enligt 28 § hyreslagen inte ställer ny säkerhet. Vidare finns det bestämmelser som i det enskilda fallet inskränker hyresgästens ersättningsrätt (se 57 § första stycket hyreslagen).

En hyresvärd och en hyresgäst kan också komma överens om att hyresförhållandet inte skall vara förenat med något besittningsskydd. En sådan överenskommelse skall för att vara gällande tas in i en särskilt upprättad handling. Den får alltså inte tas in i själva hyreskontraktet. Om överenskommelsen har träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, måste den godkännas av hyresnämnden för att vara gällande (se 56 § andra stycket hyreslagen).

I hyreslagen anges inte under vilka förutsättningar som hyresnämnden skall godkänna avtal om avstående från besittningsskydd till lokal. Uttalandena i förarbetena till hyreslagen om under vilka förutsättningar som hyresnämnden skall godkänna överenskommelser om avstående från besittningsskydd till bostadslägenheter anses dock ge viss ledning (se avsnitt 4.1, jfr Holmqvist/Thomsson, Hyreslagen En kommentar, 7 uppl., 2003 s. 544).

Hyresnämnderna tillhandahåller ett formulär för avstående från besittningsskydd till lokal. Formuläret innehåller en förtryckt överenskommelse om besittningsskyddsavstående. I denna anges att hyresgästen inte har rätt till ersättning om uppsägning av avtalet sker på grund av att

- huset skall rivras eller undergå större ombyggnad,
- uthyraren själv skall bedriva verksamhet i lokalen, eller
- hyresförhållandet mellan uthyraren (förstahandshyresgästen) och fastighetsägaren upphör.

I den förtryckta överenskommelsen anges att den gäller endast om hyresavtalet upphör inom fem år från tillträdesdagen.

Skälen för regeringens förslag: Även vissa slag av överenskommelser om avstående från besittningsskydd till lokal godkänns regelmässigt av hyresnämnden. Det gäller bl.a. för överenskommelser som avser sådana förhållanden som förtryckts i hyresnämndens formulär. Hyresnämndens hantering av dessa överenskommelser tjänar därför i praktiken inte något syfte. Ett avskaffande av kravet på hyresnämndens godkännande skulle förenkla för parterna. Det skulle också innebära att hyresnämnden slipper att handlägga ett inte obetydligt antal ärenden.

Finns det då några skäl som talar emot att ta bort kravet på hyresnämndens godkännande i dessa fall?

Ovan har gjorts bedömningen att en möjlighet att utan hyresnämndens godkännande avtala bort besittningsskydd för bostäder på grund av att huset som lägenheten är belägen i skall rivras eller genomgå en större

ombyggnad kan leda till missbruk (se avsnitt 4.1). Regeringen gör motsvarande bedömning i fråga om avståendeavtal som avser lokaler.

När det gäller de båda övriga slagen av överenskommelser som anges i hyresnämndens formulär konstaterar regeringen att överenskommelserna regelmässigt godkänns. Ett avskaffande av kravet på hyresnämndens godkännande kan inte innebära någon förändring i hyresgästens skydd. Det kan möjligen hävdas, såsom bl.a. *Svensk Handel* har varit inne på, att det kan vara svårt för en hyresgäst att förstå innebörden av en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. I fråga om lokaler är emellertid parterna regelmässigt näringsidkare och vana vid att ingå avtal. De aktuella fallen är dessutom klart avgränsade och det torde normalt vara lätt att förstå överenskommelsens innebörd. Några avgörande skäl mot att avskaffa kravet på hyresnämndens godkännande kan därmed inte anses föreligga.

Regeringen anser mot denna bakgrund att kravet på hyresnämndens godkännande bör tas bort för överenskommelser som innebär att något besittningsskydd inte skall finnas om uthyraren själv skall bedriva verksamhet i lokalen eller, i fråga om lokal som upplåts i andra hand, hyresförhållandet mellan uthyraren (förstahandshyresgästen) och fastighetsägaren upphör. Kravet på att överenskommelsen skall ha tecknats i en särskild handling bör dock vara kvar, eftersom det innebär att hyresgästen görs särskilt uppmärksam på överenskommelsen.

Hyresnämnderna godkänner regelmässigt överenskommelser om avstående från besittningsskydd för lokaler som gäller fem år. Möjligheten att utan hyresnämndens godkännande avtala bort besittningsskydd bör enligt regeringens mening lämpligen avse överenskommelser som gäller högst denna tid.

Ovan (avsnitt 4.1) har föreslagits att regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer skall fastställa formulär för vissa överenskommelser om avstående från besittningsskydd avseende bostäder. Motsvarande formulär bör fastställas för överenskommelser som avser lokaler.

I promemorian har föreslagits att hyresnämndens godkännande inte heller skall krävas om hyresavtalet avser en lokal som ”kommer att tas i anspråk för annat särskilt angivet ändamål”. Om det vid uthyrningstillfället står klart att lokalen skall tas i anspråk för annan verksamhet – som alltså inte behöver bedrivas av hyresvärden utan kan bedrivas av någon annan – skall alltså parterna på egen hand kunna avtala om att hyresrätten inte skall vara förenad med besittningsskydd (se promemorian s. 21).

Ett genomförande av promemorians förslag i denna del skulle enligt regeringens bedömning kunna leda till att hyresgästens besittningsskydd avtalas bort i situationer, där hyresnämnderna i dag inte godkänner avståendeöverenskommelsen och hyresgästen därför alltid är garanterad ersättning vid en obefogad uppsägning. Förslaget skulle alltså innebära en faktisk förändring i skyddet för hyresgästen. Det finns en viss, om än begränsad, risk för att en sådan förändring skulle kunna missbrukas. Det gäller särskilt som förslaget sannolikt skulle kunna få betydelse i en mängd skilda situationer där effekten av överenskommelse inte alltid skulle vara helt tydlig för parterna. Förslaget bör därför inte genomföras. I de aktuella fallen bör alltså, liksom hittills, parterna kunna avtala om

avstående från besittningsskydd men en sådan överenskommelse skall alltid vara beroende av hyresnämndens godkännande.

I promemorian har föreslagits att det överhuvudtaget inte skall vara möjligt att avtala bort hyresgästens besittningsskydd i övriga fall. Enligt förslaget skall besittningsskyddsfrågan enbart kunna prövas i efterhand vid en eventuell tvist om ersättning.

Regeringen anser för sin del att de skäl som ovan (jfr avsnitt 4.1) har anförts för att behålla möjligheten att avtala bort besittningsskyddet för bostadslägenheter gör sig gällande också i fråga om lokaler. En möjlighet att avtala bort besittningsskyddet till en lokal leder alltså till god förutsägbarhet i hyresförhållandet, eftersom parterna redan på förhand vet om hyresförhållandet är förenat med besittningsskydd eller inte. Att besittningsskyddsfrågan prövas först inom ramen för en ersättningstvist är dessutom förenat med olägenheter för parterna; en sådan prövning kan medföra betydande kostnader och förutsätter att hyresförhållandet har slutligt upphört. Om möjligheten att avtala bort besittningsskyddet avskaffas, kan det dessutom antas leda till att antalet medlingsärenden vid hyresnämnd och ersättningstvister vid domstol ökar. Den besparing för hyresnämnderna som uppstår till följd av att överenskommelserna inte behöver godkännas kan därför gå förlorad. Förslaget bör mot denna bakgrund inte genomföras.

5 Ikraftträdande och övergångsfrågor

De föreslagna lagändringarna bör träda i kraft den 1 januari 2006.

Det kommer vid ikraftträdandet att finnas överenskommelser om avstående från besittningsskydd som har ingåtts före ikraftträdandet men som inte har godkänts av hyresnämnd. Intresset av förutsägbarhet i hyresförhållandet talar för att de föreslagna bestämmelserna inte bör omfatta dessa överenskommelser. Sådana överenskommelser bör i stället godkännas av hyresnämnd för att bli giltiga. Det bör därför införas en övergångsbestämmelse om att överenskommelser som har ingåtts före ikraftträdandet skall behandlas enligt äldre bestämmelser.

6 Kostnader och andra konsekvenser av förslagen

De föreslagna lagändringarna leder till att antalet ärenden vid hyresnämnderna om avstående från besittningsskydd minskar. Statens kostnader för hyresnämndernas verksamhet bedöms därför minska något.

Hyresnämnderna bör även fortsättningsvis tillhandahålla blanketter för överenskommelser om avstående från besittningsskydd och lämna information till hyresvärdar och hyresgäster om hur man går till väga för att träffa sådana överenskommelser.

Förslagen innebär en förenkling för de hyresvärdar och lokal- och bostadshyresgäster som träffar avtal om avstående av besittningsskydd,

7 Författningskommentar

7.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 45 §

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

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

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, *eller*

5. *annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.*

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

(Jfr 12 kap. 45 § i promemorians förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om besittningsskydd till bostadslägenhet. Bestämmelserna i det hittillsvarande *tredje stycket* om avtal om avstående från besittningsskydd har lyfts bort från paragrafen och bestämmelser om sådana avtal har i stället tagits in i en ny paragraf, 45 a §. Till följd av denna ändring har det i *första stycket* – som innehåller en uppräkningslista av olika situationer då reglerna i 46–52 §§ om hyresgästens besittningsskydd inte skall gälla – införts en bestämmelse om att reglerna i 46–52 §§ inte skall gälla om annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

12 kap. 45 a §

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

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

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

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

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

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

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

(Jfr 12 kap. 45 § i promemorians förslag.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet. Paragrafens första stycke 1 och andra stycke motsvarar 45 § tredje stycket i den paragrafens hittills gällande lydelse. Bestämmelserna i första stycket 2 är nya. Skälen till ändringen har behandlats i avsnitt 4.1.

Första styckets första mening innehåller den grundläggande bestämmelsen om att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd, för att vara gällande, skall tecknas i en särskilt upprättad handling – villkoren får alltså inte tas in i själva hyreskontraktet – och godkännas av hyresnämnden. Av styckets andra mening framgår att överenskommelsen inte behöver godkännas av hyresnämnden i de fall som anges i två särskilda punkter i styckets sista del. Kravet på att överenskommelsen skall tecknas i en särskild handling gäller även i de båda undantagsfallen.

Punkten 1, som motsvarar 45 § tredje stycket andra meningen i den paragrafens hittills gällande lydelse, innebär att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd som träffas efter det att hyresförhållandet har inletts gäller utan hyresnämndens godkännande, om överenskommelsen avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. En överenskommelse om att en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning inte längre skall vara förenad med sådan rätt är alltså giltig. En förutsättning för detta är dock att överenskommelsen har tecknats i en särskild handling.

Av punkten 2 följer att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd även i vissa andra fall är giltig utan hyresnämndens godkännande. En första förutsättning för detta är att överenskommelsen avser en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds. Ytterligare en förutsättning är att överenskommelsen innebär att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning på grund av något av de förhållanden som anges i två särskilda punkter, a och b. Överenskommelsen måste normalt tecknas enligt formulär (se kommentaren till tredje stycket).

Punkten a avser samma slag av lägenheter som bestämmelsen i 46 § första stycket 6, dvs. lägenheter i en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. Av punkten följer att överenskommelser som avser sådana lägenheter och som innebär att besittningsskydd saknas på grund av att hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset är giltiga om de träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds.

Den som hyr en hyres- eller bostadsrättslägenhet i andra hand saknar besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd (se 45 § första stycket 1). Om lägenheten hyrs ut för två år eller kortare tid, behöver därför inte någon överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas. Vid andrahandsuthyrning för längre tid än två år kan parterna med stöd av *punkten b* utan krav på

hyresnämndens godkännande träffa en överenskommelse om avstående från besittningsskydd för ytterligare två år.

En förutsättning för att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall – med stöd av punkten 2 – vara gällande utan hyresnämndens godkännande är, som nämnts, att överenskommelsen inte gäller under längre tid än fyra år från det att hyresförhållandet inleds. Ett hyresförhållande inleds då hyresgästen får rätt att disponera över lägenheten och varar hela den tid som hyresgästen har sådan rätt vare sig det är ett hyresavtal som gäller för denna tid eller, t.ex. till följd av förlängning av avtal, flera avtal.

Något hinder mot att parterna kommer överens om kortare tid än fyra år finns inte. Om parterna träffar en överenskommelse som gäller under längre tid än fyra år från det att hyresförhållandet inleds måste överenskommelsen godkännas av hyresnämnden för att den skall gälla.

En annan förutsättning för att en överenskommelse med stöd av punkten 2 skall vara giltig utan hyresnämndens godkännande är att ”innehållningen i överenskommelsen” är att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning om ett sådant förhållande som anges i punkterna a eller b är för handen. Överenskommelsen måste alltså innehålla villkor som motsvarar någon av punkterna a eller b. Om hyresavtalet sägs upp, måste det aktuella villkoret vara uppfyllt. Om hyresavtalet t.ex. avser en lägenhet i ett sådant en- eller tvåfamiljshus som avses i punkten a och innehållningen i överenskommelsen är att något besittningsskydd inte skall finnas om hyresvärden åter skall bosätta sig i lägenheten, måste avsikten med en uppsägning vara att hyresgästen skall lämna lägenheten därför att hyresvärden skall bosätta sig i den. Om syftet med uppsägningen är att friställa lägenheten för att hyresvärden vill kunna hyra ut den till någon annan, har hyresgästen däremot besittningsskydd. De vanliga förlängningsreglerna gäller då.

Enligt *andra stycket* gäller inte en överenskommelse om avstående från besittningsskydd mot en make eller en sambo till hyresgästen som inte har del i hyresavtalet men som hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades annat än om han eller hon har godtagit överenskommelsen (jfr 45 § tredje stycket tredje meningen i dess hittills gällande lydelse). Bestämmelsen skall tillämpas både på överenskommelser som har godkänts av hyresnämnden och på överenskommelser som gäller utan hyresnämndens godkännande.

I *tredje stycket* finns bestämmelser om att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer skall fastställa formulär till sådana överenskommelser om avstående från besittningsskydd som avses i första stycket 2. Om en överenskommelse avviker från det fastställda formuläret, bör detta få samma verkan som när en underrättelse till hyresgästen om rätt till återvinning vid uppsägning av hyresavtal i förtid (se 44 § sjätte stycket hyreslagen och förordningen [1978:314] om underrättelse och meddelande enligt 12 kap. 44 § jordabalken) avviker från ett fastställt formulär. En underrättelse skall då normalt fränkännas rättslig betydelse. Om ordalydelsen av en överenskommelse avviker från ett formulär men överenskommelsen innehåller samtliga uppgifter som anges i förevarande paragraf och inte är mindre klar eller lättbegriplig än formuläret, skall den alltså godtas (jfr NJA 1981 s. 704).

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om villkor som strider mot 57–60 §§, gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den endast om den har godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller även utan sådant godkännande, om den träffas för en tid om högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att bestämmelserna i 57–60 §§ inte skall gälla, om

1. i fråga om samtliga slag av lokaler, hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller

2. i fråga om lokal som upplåts i andra hand, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i andra stycket 1 och 2.

(Jfr 12 kap. 56 § i promemorians förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om besittningsskydd till lokal. Skälen till ändringarna i paragrafen har behandlats i avsnitt 4.2.

Av första stycket, som inte har ändrats, följer att en lokalhyresgäst som regel har ett s.k. indirekt besittningsskydd, dvs. en rätt till ersättning om hyresvärden skulle säga upp avtalet utan grund eller kräva oskäligen villkor för en förlängning av avtalsförhållandet.

I andra stycket finns bestämmelser om att hyresvärden och hyresgästen kan träffa en överenskommelse om att hyresgästen inte skall ha något besittningsskydd. Utgångspunkten är att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall godkännas av hyresnämnden för att vara gällande. Om en överenskommelse träffas sedan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den utan hyresnämndens godkännande.

Tredje meningen i andra stycket är ny. I den anges att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd är giltig utan godkännande av hyresnämnden om överenskommelsen avser en tid om högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och innebär att besittningsskydd inte skall finnas till följd av något av de förhållanden som anges i två särskilda punkter i meningen.

Punkten 1 behandlar överenskommelser om avstående från besittningsskydd som innebär att besittningsskydd inte skall finnas om hyresvärden avser att bedriva egen verksamhet i lokalen. Inte heller en sådan överenskommelse behöver godkännas av hyresnämnden för att bli gällande. Enligt *punkten 2* behöver en avståendeöverenskommelse inte godkännas om hyresavtalet avser en lokal som upplåts i andra hand och innebörden i överenskommelsen är att besittningsskydd inte skall finnas om hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen skall upphöra. I båda fallen får överenskommelsen inte avse en tid om mer än fem år från det att hyresförhållandet inleds.

För att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall vara giltig utan hyresnämndens godkännande måste överenskommelsen innehålla villkor som motsvarar någon av punkterna 1 eller 2. Syftet med

en uppsägning av ett hyresavtal måste vara förenligt med detta villkor. Om överenskommelsen t.ex. innebär att något besittningsskydd inte skall finnas om hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen, måste avsikten med en uppsägning vara att hyresgästen skall lämna lokalen därför att hyresvärden skall ta i anspråk lokalen för egen verksamhet. Om avsikten är att bereda plats åt någon annan hyresgäst, kan avståendeöverenskommelsen inte åberopas.

Enligt *tredje stycket* skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställa formulär till sådan överenskommelser om avstående från besittningsskydd som avses i andra stycket 1 och 2. En bestämmelse med samma innehåll har för bostäder införts i 45 a § tredje stycket. Bestämmelserna är avsedda att tillämpas på samma sätt.

12 kap. 70 §

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

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

(Jfr 12 kap. 70 § i promemorians förslag.)

Ändringen i denna paragraf är en följd av att bestämmelserna i det hittillsvarande tredje stycket i 45 § om hyresnämndens godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd har flyttats till en ny paragraf, 45 a §.

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

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 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 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

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

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

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

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

(Jfr 4 § i promemorians förslag.)

Ändringen i *första stycket 4* är en följd av att bestämmelserna om hyresnämndens godkännande av överenskommelse om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet har flyttats från 45 § hyreslagen till en ny paragraf, 45 a § hyreslagen.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 45, 46, 56 och 70 §§ jordabalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

45 §

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. *hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,*

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

3. *lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller*

4. *hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.*

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

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den godkänns av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. *hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,*

2. *lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller*

3. *hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.*

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än fem år i följd och om

1. *hyresavtalet avser lägenhet som innehas med hyresrätt som upplåts i andra hand och uthyraren skall bosätta sig i lägenheten,*

2. *hyresavtalet avser lägenhet som innehas med bostadsrätt som upplåts i andra hand och uthyraren skall bosätta sig i lägenheten eller överlåta bostadsrätten,*

3. *hyresavtalet avser lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet och uthyraren skall bosätta sig i huset eller överlåta det, eller*

4. *hyresavtalet avser lägenhet i*

hyresavtalet hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

ett hus som skall rivas eller undergå större ombyggnad eller lägenhet som skall användas för evakuering vid ombyggnad av i överenskommelsen angiven annan fastighet.

Prop. 2005/06:13
Bilaga 1

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

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

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 hyresgästen har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

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

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

4. huset skall undergå större ombyggnad och det inte 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 av 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 av 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,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även

8. 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

hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

9. avtalet avser en lägenhet som tillhandahålls för dem som är i behov av vård eller omsorg eller för studerande, ungdomar eller andra kategorier boende med särskilda bostadsbehov, om lägenheten skall lämnas enligt avtalet och det inte är oskäligt mot hyresgästen att avtalet upphör, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller annars 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.

56 §

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelse av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57–60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelse av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskild upprättad handling överenskommit om villkor som strider 57–60 §§, gäller överenskommelsen om hyresförhållandet upphör innan det varat längre än fem år i följd och

1. hyresavtalet avser upplåtelse av lokal i hus som skall rivas eller undergå större ombyggnad,

2. hyresavtalet avser upplåtelse av lokal som kommer att tas i anspråk för annat särskilt angivet ändamål, eller

3. lokalen har upplåtits i andra hand och hyresförhållandet mellan

70 §

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

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

-
1. Denna lag träder i kraft...
 2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.
 3. I fråga om avtal om avstående från besittningsskydd till bostadslägenhet eller lokal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § andra stycket och 56 § andra stycket i sin äldre lydelse.

Härigenom föreskrivs att 4 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

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

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 § *sjätte stycket* jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1 eller 2 bostadsrättslagen,

Denna lag träder i kraft.

Förteckning över remissinstanser

Prop. 2005/06:13
Bilaga 2

Efter remiss har yttrande över promemorian avgetts av Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Malmö, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Kungliga Tekniska Högskolan, Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, Boverket, Konsumentverket, Socialstyrelsen, Migrationsverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Svenska Kommunförbundet, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Stockholms läns landsting, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen, Svensk Handel, Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare (SHR), Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC), Stiftelsen AF Bostäder och Lunds Universitets Studentkårer.

Stockholms Studentstiftelse och De Handikappades Riksförbund har avstått från att yttra sig.

Yttrande har inkommit även från Svenska Studentbostadsföreningen (SSBF).

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 12 kap. 45, 56 och 70 §§ skall ha följande lydelse,
dels att det i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 45 a §, av
följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

45 §²

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

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

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, *eller*

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, *eller*

5. *annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.*

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

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyres-

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2002:29.

rätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Prop. 2005/06:13
Bilaga 3

45 a §

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

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

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

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

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta den.

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

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller
2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Har hyresvärderna och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57–60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden.

Om hyresvärderna och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om villkor som strider mot 57–60 §§, gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den endast om den har godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller även utan sådant godkännande, om den träffas för en tid om högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att bestämmelserna i 57–60 §§ inte skall gälla, om

1. i fråga om samtliga slag av lokaler, hyresvärderna skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller

2. i fråga om lokal som upplåts i andra hand, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och hyresgästen skall upphöra.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i andra stycket 1 och 2.

70 §⁴

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

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

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

³ Senaste lydelse 1984:694.

⁴ Senaste lydelse 1998:146.

2. Om överenskommelser som avses i 12 kap. 45 § tredje stycket och Prop. 2005/06:13
56 § andra stycket i paragrafernas äldre lydelse har ingåtts före ikraft- Bilaga 3
trädandet, gäller äldre bestämmelser

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ 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. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 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 b. Pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

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

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

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

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

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

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2003:32.

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.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

2. För sådana överenskommelser som avses i 12 kap. 45 § tredje stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 januari 2006 och som har ingåtts före ikraftträdandet, gäller 4 § i sin äldre lydelse.

Lagrådets yttrande

Prop. 2005/06:13
Bilaga 4

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2005-08-30

Närvarande: f.d. regeringsrådet Karl-Ingvar Rundqvist, justitierådet Torgny Håstad och regeringsrådet Göran Schäder.

Enligt en lagrådsremiss den 16 juni 2005 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

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

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Jan Josefsson.

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 15 september 2005

Närvarande: Statsråden Ringholm, Sahlin, Pagrotsky, Östros, Messing, Y. Johansson, Bodström, Sommestad, Andnor, Nuder, M. Johansson, Hallengren, Björklund, Holmberg, Jämtin, Österberg, Orback, Baylan

Föredragande: statsrådet Sahlin

Regeringen beslutar proposition Avstående från besittningsskydd