Svensk författningssamling

SFS 2014:337

Utkom från trycket
den 27 maj 2014

Lag
om ändring i jordabalken;

utfärdad den 15 maj 2014.

Enligt riksdagens beslut[1] föreskrivs[2] att 12 kap. 19 § jordabalken[3] ska ha följande lydelse.

12 kap.

19 §[4] Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,
2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
3. i fråga om avgifter för vatten och avlopp, om avgiften påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller som upplåtaren innehar med bostadsrätt får det trots första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Om avtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år, gäller dessutom förbehåll om

[1] Prop. 2013/14:174, bet. 2013/14:CU29, rskr. 2013/14:237.
[2] Jfr Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU av den 25 oktober 2012 om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG, i lydelsen enligt rådets direktiv 2013/12/EU.
[3] Balken omtryckt 1971:1209.
[4] Senaste lydelse 2014:318.

att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Om en kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras hyresgästen efter individuell mätning, ska beräkningen av ersättning för kostnaden, trots första och tredje styckena, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Har avtal träffats i strid med första, tredje eller fjärde stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

---

1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2014.

2. Innehåller ett hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet villkor som strider mot 12 kap. 19 § i dess nya lydelse, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av år 2016 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

På regeringens vägnar

BEATRICE ASK

Johan Danelius
(Justitiedepartementet)

Norstedts Juridik AB/Fritzes
Elanders Sverige AB, 2014