

Lag Om ändring i jordabalken;

utfärdad den 13 december 1974.

SFS 1974: 820

Utkom från trycket
den 19 dec. 1974

Kungl. Maj:t förordnar med riksdagen¹ i fråga om jordabalken²

dels att i 8 kap. 29 §, 12 kap. 44 och 68 §§, 13 kap. 2 §, 18 kap. 5 och 6 §§, 19 kap. 2, 23 och 24 §§ ordet 'Konungen' skall bytas ut mot 'regeringen',

dels att 12 kap. 4 a, 16, 35, 45, 46, 48, 49, 54, 62, 66 och 70 – 73 §§ samt rubriken närmast före 12 kap. 23 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 24 a §, av nedan angivna lydelse.

12 kap.

4 a §³ Avser hyresavtal bostadslägenhet, får hyresgästen uppsäga hyresavtalet att upphöra vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

¹ Prop. 1974:150, CU 36, rskr 372.

² Omtryckt 1971:1209. Senaste lydelse av 12 kap. 44 § 1973:187. 19 kap. 24 § tillagd genom 1973:97.

³ Införd 1973:187.



- 16 § Bestämmelserna i 10 – 12 §§ äger motsvarande tillämpning, om
1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
 2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,
 3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller
 4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1 – 3 på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (reparationsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan därom göres före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning i hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Hyresgästens nyttjande av lägenheten

24 a § Bostadshyresgäst har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförlig åtgärd. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Avser hyresavtalet enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt, gäller första stycket endast om ej annat har avtalats.

Fråga om skyldighet för hyresgästen att utgiva ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnd.

35 §⁴ Hyresgästen får överlåta hyresrätten till bostadslägenhet i syfte att genom byte erhålla annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Har hyresgästen erhållit lägenheten genom byte och innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

Första stycket gäller ej, om

1. lägenheten är förhyrd i andra hand,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i enfamiljshus som icke är avsett att uthyras varaktigt eller i tvåfamiljshus,
4. upplåtaren innehar lägenheten med bostadsrätt,

⁴ Senaste lydelse 1973:187.



5. hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet ej varat längre än nio månader i följd.

Medverkar kommun till att hyresgästen får annan bostad genom att anvisa eller förmedla denna, får kommunen göra framställning hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. Vad som sagts nu gäller även kommunalförbund, som handhar för två eller flera kommuner gemensam bostadsförmedling.

45 §⁵ Bestämmelserna i 46 – 53 §§ gäller vid upplåtelse av bostads-lägenhet, om ej

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

2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller

3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 eller 47 a §.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit, att hyresrätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänts av hyresnämnden. Hade make som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot honom endast om han godtagit den.

Vad i andra stycket tredje punkten föreskrives om make äger motsvarande tillämpning på sådan samboende som enligt lagen (1973:651) om ogifta samboendes gemensamma bostad har rätt att övertaga hyresrätten vid upplösning av samlevnaden.

46 §⁶ Om hyresvärden uppsagt hyresavtalet eller, i fall som avses i 4 § första stycket, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är obilligt 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 ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljehus eller lägenhet som

⁵ Senaste lydelse 1973:660.

⁶ Senaste lydelse 1973:187.



upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren 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,

8. hyresförhållandet i annat fall än som avses i 7 beror av anställning för skötsel och tillsyn av fastighet samt anställningen har upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 eller 8 och som upphört och det ej är obilligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet,

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen avträder 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.

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

48 § Vid förlängning av hyresavtal utgår hyran med skäligt belopp. Den hyra som hyresvärden fordrar skall godtagas, om den ej är oskälig. Fordrad hyra är att anse som oskälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Härvid skall bortses från lägenhet vars hyra icke är rimlig med hänsyn till det allmänna hyresläget i orten för närmast jämförliga lägenheter i nybyggda bostadshus.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som äges och förvaltas av allmännyttigt bostadsföretag. Har ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbete eller åtgärd av därmed jämförlig betydelse bekostats av hyresgäst, får vid bestämmande av hyra enligt första stycket hänsyn tagas till åtgärden endast om särskilda skäl föreligger.

Annat av hyresvärden uppställt villkor skall gälla, om det ej strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är obilligt. Hyrestiden skall dock utgöra ett år med tre månaders uppsägningstid, om ej annan hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare.

I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av hyresavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta hyresförhållandet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och tredje styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.



49 §⁸ Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller om villkor för sådan förlängning, åligger det hyresvärden att skriftligen meddela hyresgästen att denne, om han icke går med på att flytta, har att senast tre veckor efter det att han fått del av meddelandet hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Meddelandet skall lämnas i den ordning som enligt 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

Meddelande som avses i första stycket skall lämnas senast inom tre månader efter hyrestidens utgång. Iakttages ej tiden, är uppsägningen utan verkan, om hyresgästen ej före tremånaderstidens utgång har hänskjutit tvisten till hyresnämnden eller ändå avflyttat.

Om hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första och andra styckena, har den som fordrar förlängning att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av avtalet. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 54 § fjärde stycket.

54 §⁹ Bostadshyresgäst har rätt att till tidpunkt då han enligt 3 § andra stycket eller 4 § andra stycket första punkten eller enligt avtal kunnat bringa hyresförhållandet att upphöra i stället med iakttagande av den uppsägningstid som i sådant fall skulle ha gällt uppsäga hyresavtalet för ändring av hyresvillkoren. Hyresgästen skall i uppsägningen uppgiva att han begär ändring av hyresvillkoren.

Första stycket äger ej tillämpning, om hyresavtalet avser möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet vid den tidpunkt då det kunnat bringas att upphöra ej varat längre än nio månader i följd eller om lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad.

Är hyresavtal som avser bostadslägenhet träffat för bestämd tid och är hyrestiden längre än ett år, får hyresgästen uppsäga avtalet för ändamål som avses i första stycket till den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen, om hyresförhållandet på fardagen varat längre än nio månader i följd.

Har hyresgästen uppsagt hyresavtalet enligt första eller tredje stycket, skall han inom tre veckor från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Gör han det ej, är uppsägningen utan verkan. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid tvist hänskjutes till nämnden enligt 49 § tredje stycket.

62 § Beror fråga om förlängning av hyresavtal på prövning av rätten, får denna, utan hinder av att tiden för lägenhetens avträdande ännu icke inträtt, i samband med nämnda frågas avgörande till prövning upptaga talan av hyresvärden om åläggande för hyresgästen att flytta.

Hyresnämnden skall självant upptaga fråga om utdömande av vite som förelagts med stöd av 16 § andra stycket. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet ej utdömas.

Vite som avses i andra stycket får ej förvandlas.

⁸ Senaste lydelse 1973:187.

⁹ Senaste lydelse 1973:187.



66 §¹⁰ 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 eller 52 § eller bestämmande av ersättning enligt 57 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen (1929:145) om skiljemän tillämpas. Vad som sagts nu utgör dock ej hinder för att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma kortare tid för skiljemannaåtgärdens avslutande än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

70 §¹¹ Om part ej godtager hyresnämnds beslut i fråga som avses i 24 a, 34, 36, 49, 52 eller 55 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot den andra parten inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Talan mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 16 § andra stycket eller 62 § andra stycket föres genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Mot hyresnämnds beslut i fråga som avses i 35, 40, 45, 56 eller 59 § får klander eller besvär ej anföras.

71 § Hyrestvist som ej enligt 69 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Klandertalan som avses i 70 § första stycket upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av domstol som nyss nämnts. Besvärstalan som avses i 70 § andra stycket upptages, om den rör kollektivavtal, av arbetsdomstolen och i annat fall av Svea hovrätt.

Besvärshandlingen skall ingivas till den domstol som har att upptaga besvären. Finnes besvärstalan ej vara fullföljd på föreskrivet sätt eller inom rätt tid, skall den avvisas. Har besvärshandlingen före besvärstidens utgång kommit in till hyresnämnden, skall besvären ändå upptagas till prövning.

Tvist som efter klander mot hyresnämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

72 §¹² Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34 eller 36 § eller i fråga om fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 § och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal, uppskov med avflyttning i fall som avses i 52 § eller fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51 eller 52 § eller i fråga om skadestånd i fall som avses i 24 a §. Talan får icke heller föras mot beslut av Svea hovrätt i fråga som avses i 16 § andra stycket eller 62 § andra stycket.

¹⁰ Senaste lydelse 1972:252.

¹¹ Senaste lydelse 1973:187.

¹² Senaste lydelse 1973:187.



73 § I hyrestvist som avses i 49 eller 55 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i fastighetsdomstolen, i den mån annat ej följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Motsvarande gäller i besvärsmål vars prövning ankommer på Svea hovrätt eller arbetsdomstolen.

SFS 1974: 820

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1975.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 4 a, 16, 45, 46, 48 och 54 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som slutits före utgången av år 1974. Har avtalet uppsagts eller har i fall som avses i 12 kap. 4 § första stycket hyrestiden löpt ut dessförinnan äger dock 12 kap. 4 a, 45, 46, 48 och 54 §§ i deras äldre lydelse fortfarande tillämpning. Vad som sagts om verkan av att avtalet uppsagts före den tidpunkt då de nya bestämmelserna träder i kraft gäller icke om avtalet på grund av lag har förlängts efter uppsägningen för tid efter ikraftträdandet.

3. De nya bestämmelserna i 24 a § gäller även i fråga om avtal som slutits före ikraftträdandet. Avser hyresavtalet enfamiljshus, gäller de dock först från och med den tidpunkt till vilken hyresvärden genom uppsägning som göres efter ikraftträdandet kan säga upp avtalet.

4. Bestämmelserna i 12 kap. 35 § i den nya lydelsen gäller även i fråga om avtal som slutits före ikraftträdandet, om 12 kap. 45 § i den nya lydelsen är tillämplig på avtalet enligt punkt 2.

CARL GUSTAF

CARL LIDBOM
(Justitiedepartementet)

