

utfärdad den 1 juni 1978.

Utkom från trycket
den 12 juni 1978

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs följande.

Inledande bestämmelser

1 § Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.

Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

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

Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan av hyresgästen hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt vad som sägs i 12 kap. 49 och 54 §§ jordabalken. I stället för 48 § tredje stycket jordabalken gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

Förhandlingsordnings omfattning och innebörd

3 § Förhandlingsordning skall omfatta samtliga bostadslägenheter i ett eller flera hus, om ej parterna är ense om att undanta viss lägenhet. Förhandlingsordning gäller ej för bostadslägenhet, om hyresavtalet till följd av beslut av hyresnämnd inte innehåller förhandlingsklausul.

4 § Gäller förhandlingsordning för visst hus, får ej avtal om förhandlingsordning, som avser det huset, slutas med annan organisation av hyresgäster, förrän den förra förhandlingsordningen har upphört att gälla där.

Föreligger särskilda skäl, får hyresnämnd i twist som avses i 2 § andra stycket förordna att förhandlingsordning inte vidare skall gälla för det eller de hus som är i fråga.

¹ Prop. 1977/78: 175, CU 1977/78: 32, rskr 1977/78: 347.



5 § Förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att påkalla förhandling med hyresgästorganisationen i fråga om höjning av hyran eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken.

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

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

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

Avtal om förhandlingsordning

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

7 § Om avvikelser skall gälla från vad som stadgas i 5 § andra stycket eller om förhandlingsrätt skall föreligga i fråga som avses i 5 § tredje stycket, skall detta anges i avtalet om förhandlingsordning.

I avtal om förhandlingsordning skall anges den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas. Har så ej skett träder den i kraft omedelbart.

8 § Avtal om förhandlingsordning gäller även för ny hyresvärd.

Har den tidigare hyresvärden försummat att upplysa om att förhandlingsordning gäller och har den nye hyresvärden varken ägt eller bort äga kännedom om förhandlingsordningen, är den tidigare hyresvärden skyldig att ersätta skada som förorsakas den nye hyresvärden på grund av försummelsen.

Rätt till förhandlingsordning

9 § Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärden sluta avtal om förhandlingsordning.

10 § Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det ej med hänsyn till organisationens kvalifikationer, hyresgästernas inställning och omständigheterna i övrigt kan anses obilligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen eller mot hyresgästerna att den begärda förhandlingsordningen skall gälla.



11 § Finner hyresnämnden part berättigad till förhandlingsordning, skall nämnden fastställa förhandlingsordningens innehåll. Den tidpunkt, från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas, skall bestämmas så att hyresvärden får skälig tid för att träffa avtal med hyresgästerna om införande av förhandlingsklausul i hyresavtalen.

Uppsägning och förlängning av förhandlingsordning

12 § Förhandlingsordning upphör att gälla efter uppsägning. Uppsägning skall vara skriftlig och skall delges motparten.

Gäller förhandlingsordning tills vidare, upphör den att gälla tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Gäller förhandlingsordning för bestämd tid, skall uppsägningen ske senast tre månader före utgången av den bestämda tiden.

Saknar förhandlingsordning, som avses i tredje stycket, bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och sker ej uppsägning i rätt tid, anses förhandlingsordningen förlängd på ett år.

13 § Uppsägs förhandlingsordning, har motparten rätt att hänskjuta fråga om förlängning av förhandlingsordningen till prövning av hyresnämnden. Ansökan härom skall göras inom tre veckor från den dag då han fick del av uppsägningen. Senare inkommen ansökan upptas ej till behandling.

Tvist som avses i första stycket skall prövas enligt de grunder som anges i 10 §.

Om part påkallar det, skall hyresnämnden i samband med att förhandlingsordning förlängs pröva fråga om ändring av dess innehåll.

14 § Är fråga om förlängning av förhandlingsordning ännu ej avgjord, när förhandlingsordningen på grund av uppsägningen skulle ha upphört att gälla, skall förhandlingsordningen tillämpas till dess att frågan är slutligt avgjord.

Förhandlingen

15 § Part som vill förhandla skall göra framställning hos motparten om förhandling. Är både hyresvärd och fastighetsägarorganisation parter enligt förhandlingsordningen, skall båda påkalla förhandling och framställning om förhandling från motpartens sida göras hos var och en av dem.

Framställning om förhandling skall vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas.

Sammanträde för förhandling skall hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställning kommit motparten till handa.

Avvikelse från föreskrifterna i denna paragraf får göras genom skriftligt avtal.

16 § Förhandlingsskyldig part skall själv eller genom ombud inställa sig vid förhandlingssammanträde och lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser.

Förhandling skall bedrivas skyndsamt. Om part begär det, skall föras protokoll som justeras av båda parter.



17 § Part som vid förhandling åberopar viss handling skall vid sammanträde hålla den tillgänglig för motparten, om denne begär det.

18 § Om parterna ej enas om annat, skall förhandling anses avslutad, när part som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket har givit motparten skriftligt besked om att han frånträder förhandlingen.

Har förhandling om en fråga avslutats utan att överenskommelse träffats och begär part att förhandling om samma fråga skall återupptas, är motparten inte skyldig att träda i förhandling på grund av denna framställning.

Förhandlingsöverenskommelsen

19 § Förhandlingsöverenskommelse skall avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter.

Hyresvärden skall underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse.

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

21 § I förhandlingsöverenskommelse om hyra skall lika stora lägenheter i ett hus åsättas samma hyra, om det ej med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses föreligga skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet.

22 § Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 48 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.



23 § Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 a § jordabalken i strid med träffad förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975: 635) från dagen för beloppets mottagande.

Första stycket gäller ej, om mot förhandling har mött hinder som ej har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen.

Rätt till prövning av hyresvillkoren i vissa fall

24 § Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att utan uppsägning av hyresavtalet hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får ej avse tid före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det av särskild anledning finnes skäligt, får hyresnämnden dock förordna att beslut om hyra skall avse även tid dessförinnan.

I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges.

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

Villkoren för den fortsatta förhyrningen skall fastställas enligt 12 kap. 48 § jordabalken.

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

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 53 § jordabalken skall tillämpas.

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

Skadestånd

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

27 § Underlåter part, sedan motparten i behörig ordning har påkallat förhandling, att fullgöra sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta mot-



parten skada som har uppstått till följd av hans underlåtenhet. Detsamma gäller, om part bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

28 § Vid bedömning om och i vad mån skada har uppstått skall hänsyn tas även till parts intresse av att denna lag och förhandlingsordningen iakttas och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

29 § Den som vill fordra skadestånd enligt 26 eller 27 § skall dels inom två månader från det han fick kännedom om den omständighet på vilken anspråket grundas underrätta motparten om sitt anspråk, dels också inom två år från det skadan inträffade hänskjuta tvist om anspråket till hyresnämnden. Försummas det, är rätten till talan förlorad.

Övriga bestämmelser

30 § Fråga enligt denna lag prövas av hyresnämnd. Fråga om skadestånd som avses i 8 § andra stycket prövas dock av allmän domstol.

I fråga om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Fastighetsägarorganisation eller hyresgästorganisation är ej part i ärende enligt 22 §.

31 § Mot hyresnämnds beslut enligt denna lag får part föra talan hos bostadsdomstolen genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Besvärshandling skall inges till bostadsdomstolen.

32 § I tvist som avses i 22 eller 24 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i bostadsdomstolen, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

33 § Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av förening eller aktieföretag som avses i punkt 16 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1971:479).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1978. Lagen tillämpas inte vid fastställelse eller ändring av övergångshyra enligt lagen (1974:1080) om avveckling av hyresregleringen.

Såsom avtal om förhandlingsordning enligt denna lag anses även avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om avtalet överensstämmer med bestämmelserna i 1, 3 och 6 §§ samt innefattar rätt att påkalla förhandling rörande någon av de frågor som anges i 5 §.

Har före ikraftträdandet av denna lag förbehåll enligt 12 kap. 19 a § andra stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 juli 1978 gjorts i hyresavtal om att hyran skall utgå med belopp som bestäms genom överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller fastighetsägarorganisation, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan hyresgästorganisation, har förbehållet alltjämt rättsverkan enligt sitt innehåll. Sådant förbehåll skall vid



tillämpningen av 2 § andra stycket och 3 § denna lag anses som förhandlingsklausul enligt lagen.

SFS 1978: 304

På regeringens vägnar

THORBJÖRN FÄLLDIN

BIRGIT FRIGGEBÖ
(Justitiedepartementet)

7

