

**SFS 1984: 696**

Utkom från trycket  
den 17 juli 1984

**Lag  
om ändring i hyresförhandlingslagen (1978: 304);**

utfärdad den 20 juni 1984.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs att 2, 5 och 22–25 §§ hyresförhandlingslagen (1978: 304) skall ha nedan angivna lydelse.

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



Twist om införande eller bibehållande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. I stället för 55 § tredje stycket nämnda kap. gäller att förhandlingsklausul skall föras in eller bibehållas i hyresavtalet, om det inte med hänsyn till hyresgästens personliga boendeförhållanden, inställningen hos övriga hyresgäster som berörs av förhandlingsordningen och andra omständigheter är skäligt att förhandlingsklausulen inte skall gälla.

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

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

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

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 av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda honom i saken.

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

22 § Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att 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. 55 § 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. Röntan 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 § jordabalken eller av villkor som avser hyresgästernas rätt använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna och avtalet strider mot en 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.

24 § Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att 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 inte avse tiden före det månads- skifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansöknings- om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt.

I ansöknings- om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt. I ansöknings- om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt. I ansöknings- om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt. I ansöknings- om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt.

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

På regeringens vägnar

HANS GUSTAFSSON

Lars Uno Didón  
(Bostadsdepartementet)

