SFS 1987: 242

Utkom från trycket
den 1 juni 1987

Lag om ändring i jordabalken;

utfärdad den 21 maj 1987.

Enligt riksdagens beslut[1] föreskrivs att 12 kap. 46, 67 och 71 §§ jordabalken[2] skall ha följande lydelse.

12 kap.

46 §[3] 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 hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,
2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. huset skall rivas och det ej är oskäligt 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 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 upplåtaren har sådant intresse 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 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,
9. 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
10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest 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.

[1] Prop. 1986/87: 37, BoU 13, rskr. 249.
[2] Balken omtryckt 1971: 1209, 12 kap. omtryckt 1984: 694.
[3] Ändringen innebär bl. a. att första stycket 8 upphävs.

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.

67 § Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46–54, 55 a eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976: 580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalsslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren skall tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

71 §[4] Hyrestvister som inte enligt 69 § skall prövas av hyresnämnden skall tas upp av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Rör tvisten kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket skall den dock tas upp av arbetsdomstolen eller en tingsrätt enligt vad som föreskrivs i lagen (1974: 371) om rättegången i arbetstvister.

Om laga domstol i tvister med anledning av tillfällig upplåtelse av hus eller del av hus för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalken. Beträffande laga domstol i hyrestvister som skall prövas enligt lagsökningslagen (1946: 808) eller handräckningslagen (1981: 847) finns bestämmelser i dessa lagar.

Ett överklagande som avses i 70 § tas upp av arbetsdomstolen, om saken rör kollektivavtal eller tillämpning av ett sådant avtal i fall som avses i 67 § andra stycket, och i annat fall av bostadsdomstolen. Besvärshandlingen skall ges in till hyresnämnden.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.
2. Den nya lydelsen av 12 kap. 46 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. När frågan om rätt till förlängning av ett hyresavtal prövas i anledning av en uppsägning som har skett före ikraftträdandet tillämpas dock den äldre lydelsen av 46 §.

På regeringens vägnar

HANS GUSTAFSSON

Lars Uno Didón
(Bostadsdepartementet)

[4] Senaste lydelse 1986: 1240.