SFS 1987: 816
Utkom från trycket
den 9 juli 1987

Lag om ändring i jordabalken;

utfärdad den 18 juni 1987.

Enligt riksdagens beslut[1] föreskrivs i fråga om jordabalken[2]
dels att 12 kap. 48 § skall upphöra att gälla,
dels att 12 kap. 1, 5, 33, 45, 47, 49, 67 och 70 §§, 20 kap. 1 och 7 §§ samt 22 kap. 4 § skall ha följande lydelse.

12 kap.[3]

1 § Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, skall detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden skall användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, skall kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vad som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller sådana samboförhållanden där en ogift kvinna och en ogift man bor tillsammans under äktenskapsliknande förhållanden.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

Omfattar hyresavtalet fler än tio bostadslägenheter, som hyresgästen skall hyra ut i andra hand, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll

[1] Prop. 1986/87: 86 och 124, LU 28, rskr. 350.
[2] Balken omtryckt 1971: 1209.
[3] 12 kap. omtryckt 1984: 694.

gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, allmännyttigt bostadsföretag eller aktiebolag, som helt ägs av en kommun eller landstingskommun, är hyresvärd.

Om upplåtelse i vissa fall av bostadslägenheter finns bestämmelser i bostadsanvisningslagen (1980: 94).

5 § Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

Om hyresgästen har avlidit, får dödsboet också inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar eller sambor gemensamt och avlider den ena av dem, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och efterlevande maken eller sambon i förening.

33 § Bestämmelserna i 32 § om överlåtelse av hyresrätten gäller också i fråga om övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make eller sambo, tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt 16 § lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem, får dock maken eller sambon träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make eller sambo enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make eller sambo svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena gäller också när lägenheten har hyrts av makar eller sambor gemensamt.

45 § Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller
3. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §.

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 eller sambo som ej har del i hyresrätten sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

47 § Har lägenheten hyrts av flera gemensamt och har de på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av annan omständighet, som hänför sig till endast en av dem, ej gemensamt rätt till förlängning av hyresavtalet, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Är medhyresgästen make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller eljest föranlett att hyresgästerna ej gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo ej har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, såvida hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, tillkommer samma rätt hans eller hennes efterlevande make eller sambo, om dödsboet saknar rätt till förlängning och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 a § fjärde-sjätte styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om ej annat har avtalats med hyresvärden.

49 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och föreligger tvist om förlängning av avtalet enligt 46 § eller 47 § första stycket, är uppsägningen utan verkan, om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller hyresgästen ändå flyttat senast vid hyrestidens utgång.

Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet enligt 47 §, skall han senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda den som enligt nämnda paragraf kan ha rätt till förlängning att flytta. För anmodan gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. En sådan anmodan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som har anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. Har anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får hänskjutande dock ske fram till hyrestidens utgång.

Andra stycket tredje och fjärde meningarna gäller också i fall som avses i 3 § tredje stycket 2.

67 §[4] 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, 47, 49–54, 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 §§.

70 § Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 62 eller 64 § överklagas genom besvär inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45, 56 eller 59 § får inte överklagas.

20 kap.

1 § Den som med äganderätt förvärvat fast egendom skall söka inskrivning av förvärvet (lagfart) inom tid som anges i 2 §.

Dödsbo är icke skyldigt att söka lagfart på förvärv av egendom från den döde i annat fall än när dödsboet överlåter egendomen. Make eller sambo som tillskiftats egendom vid bodelning är ej skyldig att söka lagfart på förvärvet utom när egendomen förut tillhört den andra maken eller sambon.

7 § Förekommer icke omständighet som avses i 6 §, skall lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen icke är styrkt av två vittnen och överlåtelsen ej skett genom statlig myndighet,
2. fångesmannen ej har lagfart och fall som avses i 9 § icke föreligger,
3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,
4. lagfart sökes på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu icke vunnit laga kraft,
5. vid förvärv genom legat detta ej utgivits,
6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev ej utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen ej fullbordats,
7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andra makens samtycke,

[4] Senaste lydelse 1987: 242.

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsboken av anmälan enligt 2 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. vid köp eller byte förvärvet är beroende av att förköp ej sker eller vid förköp detta ej är fullbordat,

13. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

14. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som ej överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades.

22 kap.

4 § Förekommer icke omständighet som avses i 3 §, skall ansökan om inteckning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för sökanden är vilandeförklarad samt inteckningsansökningen ej medgivits av den som har lagfart,

2. rättegång pågår om hävande eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

3. sökanden är gift samt den andra makens samtycke fordras enligt äktenskapsbalkens bestämmelser och samtycke eller annan tillåtelse enligt nämnda balk inte har givits,

4. sökanden är sambo samt den andra sambons samtycke fordras enligt bestämmelserna i lagen (1987: 232) om sambors gemensamma hem och samtycke eller annan tillåtelse enligt nämnda lag inte har givits, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsboken av anmälan enligt 2 § andra stycket den lagen har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inteckning söks,

5. ansökningen enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd.

Förklaras ansökan vilande, skall inskrivningsmyndigheten utfärda bevis om detta (vilandebevis).

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

2. Föreskrifterna i 12 kap. i deras nya lydelse tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Föreskrifterna i 12 kap. 33 § skall tillämpas i deras äldre lydelse *dels* i fråga om bodelning med anledning av boskillnad samt skifte med anledning av boskillnad eller äktenskapsskillnad, *dels* i fall då ett samboförhållande har upphört före ikraftträdandet.

3. I fråga om överlåtelser som har gjorts före ikraftträdandet skall 20 kap. 7 § tillämpas i dess äldre lydelse.

4. Har en ansökan om inteckning gjorts före ikraftträdandet, skall 22 kap. 4 § i dess äldre lydelse fortfarande tillämpas i ärendet.

På regeringens vägnar

STEN WICKBOM

Michaël Koch
(Justitiedepartementet)