

Lag om ändring i jordabalken;

SFS 1988: 927

Utkom från trycket
den 26 juli 1988

utfärdad den 14 juli 1988.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om 12 kap. jordabalken² dels att 8, 19, 23, 40, 57–60, 66 och 70 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i kapitlet skall införas en ny paragraf, 58 b §, av följande lydelse.

8 § En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av tredje eller fjärde styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§.

19 § Hyran för bostadslägenheter skall vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978: 304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus, eller

¹ Prop. 1987/88: 146, BoU 21, rskr. 344.

² 12 kap. jordabalken omtryckt 1984: 694.



3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får utan hinder av första stycket avtalas att hyran skall anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, skall hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

23 § Bostadshyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

Lokalhyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor.

40 § En hyresgäst som under viss tid inte har tillfälle att använda sin lägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

57 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall inte till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b §, om inte

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivras och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,



3. huset skall undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,

4. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eller

5. de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

Första stycket gäller också, om hyresgästen har sagt upp avtalet enligt 58 a §.

57 a § Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). När marknadshyran bestäms, skall främst beaktas hyran för närmast jämförbara lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,

2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl.

58 § Vill hyresvärden säga upp avtalet skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller inte, om inom samma tid tvist hänskjuts till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.



58 a § Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresgästen att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan.

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han innan medlingen har avslutats inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

58 b § Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet, dock högst ett belopp som vid hyrestidens utgång motsvarar fyra basbelopp enligt 1 kap. 6 § lagen (1962: 381) om allmän försäkring.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen.

59 §³ Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 58 a §, av hyresgästen, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden eller hyresgästen medge skäligt uppskov med avflyttningen, dock högst två år från hyrestidens utgång. Ansökan om uppskov skall ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång.

Medges uppskov, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att avtalet upphört till dess hyresgästen skall flytta.

60 § I mål om ersättning enligt 58 b § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att betala ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att betala förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket gäller inte, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott inte tas upp till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Beslut som



meddelats under rättegången skall överklagas särskilt. Hovrättens beslut får inte överklagas.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975: 635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom dom som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

66 §⁴ 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, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 b § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. 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 §⁵ Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 16 § andra stycket, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 b, 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.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1989.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 23 och 40 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989, dock först från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp av hyresvärden genom uppsägning efter utgången av år 1988. Intill dess tillämpas fortfarande äldre bestämmelser.

3. De nya bestämmelserna i 12 kap. 8, 57–60 och 66 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989. Om ett hyresavtal har sagts upp dessförinnan, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

4. Innehåller ett hyresavtal, som har ingåtts före den 1 januari 1989, villkor som strider mot de nya bestämmelserna i 12 kap. 19 §, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av juni 1990 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas.

⁴ Senaste lydelse 1988: 408.

⁵ Senaste lydelse 1988: 408.



SFS 1988: 927

På regeringens vägnar

HANS GUSTAFSSON

Lars Uno Didón
(Bostadsdepartementet)

