

SFS 1991:850

Utkom från trycket
den 25 juni 1991

Lag om ändring i jordabalken;

utfärdad den 13 juni 1991.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs att 8 kap. 8 och 32 §§, 12 kap. 8 och 26 §§ samt 13 kap. 26 § jordabalken skall ha följande lydelse.

8 kap.

8 §² Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ skall uppsägningen dock alltid ske skriftligen. Uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12–15 §§ delgivningslagen (1970:428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

Har jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning skall ske, ej känt hemvist här i riket och finns ej heller känt ombud som har rätt att mottaga

¹ Prop. 1990/91:126. LU 34. rskr. 332.

² Senaste lydelse 1984:678.



uppsägning för honom, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att arrendeförhållande skall upphöra eller att arrendator skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att arrendator skall avhysas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av avtal om anläggningsarrende finns i 11 kap. 6 §.

32 §³ Arrendetvist som ej enligt 30 § ankommer på arrendenämnds prövning skall upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även klandertalan som avses i 31 § och ärende enligt 9 kap. 24 § upptagas av denna domstol.

Om laga domstol i tvist med anledning av tillfällig upplåtelse av mark för uppställning av fordon finns bestämmelse i 10 kap. 10 § rättegångsbalcken.

Tvist som efter klander mot arrendenämnds beslut är anhängig vid domstol får återförvisas till nämnden.

12 kap.

8 §⁴ 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. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas.

³ Senaste lydelse 1981:849.

⁴ Senaste lydelse 1988:927.



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

26 §⁵ Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990: 746) om betalningsföreläggande och handräckning.

13 kap.

26 §⁶ Bestämmelserna i utsökningsbalken, konkurslagen (1987: 672) och lagen (1990: 746) om betalningsföreläggande och handräckning angående fast egendom och rättighet däri tillämpas också i fråga om tomträtt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtt är denna likställd med fast egendom.

Denna lag träder i kraft den dag regeringen bestämmer. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i fråga om mål om lagsökning, betalningsföreläggande och handräckning där talan väckts före ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

LAILA FREIVALDS

Michaël Koch
(Justitiedepartementet)

⁵ 12 kap. omtryckt 1984: 694.

⁶ Senaste lydelse 1987: 679.

