Lag
om ändring i jordabalken;

SFS 1998:146

Utkom från trycket
den 16 april 1998

utfärdad den 26 mars 1998.

Enligt riksdagens beslut[1] föreskrivs i fråga om jordabalken[2]

dels att 12 kap. 11, 40, 70 och 73 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i 12 kap. skall införas två nya paragrafer, 18 i och 28 a §§, samt närmast före 18 i § en ny rubrik av följande lydelse.

[1] Prop. 1997/98:46, bet. 1997/98:BoU7, rskr. 1997/98:152.
[2] Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

11 § Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpt när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpt av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och fjärde-sjätte styckena.

Har en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal hyrts ut i befintligt skick gäller

1. för bostadslägenheten första stycket och

2. för lokalen första stycket 1-4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

Hyresvärdens informationsskyldighet

18 i § Hyresvärden är skyldig att lämna hyresgästen uppgift om sitt namn och en adress där hyresvärden kan anträffas. Om hyresvärden är en juridisk person, skall motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdare för den juridiska personen.

Finns hyresvärden eller, om hyresvärden är en juridisk person, ställföreträdaren inte i landet, skall uppgift lämnas om namn och adress på en i Sverige bosatt person som är behörig att på hyresvärdens vägnar ta emot delgivning.

Uppgifterna skall anges i ett skriftligt meddelande som skall anslås på väl synlig plats i huset.

28 a § Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs, får pantsättaren eller borgensmannen säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det att åtagandet började att gälla.

Ett villkor som inskränker pantsättarens eller borgensmannens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

40 §[3] En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

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

70 §[4] Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a-f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 d, 62 eller 64 § får överklagas 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.

73 §[5] I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 d § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a-c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d-f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1998.

2. Vid tillämpningen av 28 a § skall ett åtagande att ställa pant eller borgen som har ingåtts före ikraftträdandet anses ha börjat gälla vid ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

LAILA FREIVALDS

Sten Andersson
(Justitiedepartementet)

[3] Senaste lydelse 1988:927.
[4] Senaste lydelse 1997:62.
[5] Senaste lydelse 1997:62.