

Civilutskottets betänkande 2018/19:CU18

Fler tillval för hyresgäster

Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag om en ny modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar om lägenhetens standard. Förslaget, som innebär ändringar i bl.a. jordabalken, ska bidra till att hyresgäster får en större valfrihet i fråga om utformningen av den egna bostaden.

Utgångspunkten enligt förslaget är att parterna ska ha stor frihet att komma överens om en ersättning för att höja eller sänka lägenhetens standard i något avseende. Efter tio år ska den överenskomna ersättningen behandlas på samma sätt som hyran för lägenheten i övrigt och då ingå t.ex. i hyresnämndens prövning av vad som är skälig hyra för lägenheten. Detta ska leda till att hyresvärdar i större utsträckning erbjuder hyresgäster möjligheter att anpassa lägenheten efter behov och smak.

I ärendet föreslås också att skyddet för hyresgäster vid ombildning till bostadsrätt stärks genom ett krav på att en bostadsrättsförening som förvärvar ett hyreshus ska informera samtliga hyresgäster i huset om förvärvet.

Propositionen bygger på en överenskommelse mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 2 oktober 2019.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandet.

I betänkandet finns två reservationer (M, V, KD) och två särskilda yttranden (S, C, MP).

Behandlade förslag

Proposition 2018/19:108 Fler tillval för hyresgäster.

Ett yrkande i en följdmotion.

Innehållsförteckning

| | |
|--|----|
| Utskottets förslag till riksdagsbeslut | 3 |
| Redogörelse för ärendet | 4 |
| Utskottets överväganden | 5 |
| Regeringens lagförslag | 5 |
| Reservationer | 8 |
| 1. Regeringens lagförslag (M, KD) | 8 |
| 2. Regeringens lagförslag (V) | 9 |
| Särskilda yttranden | 11 |
| 1. Regeringens lagförslag (S, MP) | 11 |
| 2. Regeringens lagförslag (C) | 11 |
| <i>Bilaga 1</i> | |
| Förteckning över behandlade förslag | 12 |
| Propositionen | 12 |
| Följdmotionen | 12 |
| <i>Bilaga 2</i> | |
| Regeringens lagförslag | 13 |

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

Regeringens lagförslag

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
5. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2018/19:108 punkterna 1–5 och avslår motion

2018/19:3086 av Mats Green m.fl. (M, KD).

Reservation 1 (M, KD)

Reservation 2 (V)

Stockholm den 4 juni 2019

På civilutskottets vägnar

Emma Hult

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Emma Hult (MP), Larry Söder (KD), Johan Löfstrand (S), Carl-Oskar Bohlin (M), Elin Lundgren (S), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Mikael Eskilandersson (SD), Leif Nysmed (S), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Sanne Lennström (S), Joakim Järrebring (S), Robert Hannah (L), Angelica Lundberg (SD), David Josefsson (M), Jon Thorbjörnson (V) och Cassandra Sundin (SD).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2018/19:108 Fler tillval för hyresgäster.

I betänkandet Reformerad hyressättning (SOU 2004:91) lämnades förslag för att underlätta individuell variation i hyreslägenheters standard genom s.k. tillval och frånval. Förslagen ledde inte till lagstiftning (se prop. 2005/06:80, bet. 2005/06:BoU10, rskr. 2005/06:252). Några år senare tillsattes Tillvalsutredningen för att på nytt se över frågan (dir. 2008:20). Tillvalsutredningen har redovisat sina förslag i betänkandet Tillval i hyresrätt (SOU 2008:94). För att komplettera beredningsunderlaget tog Justitiedepartementet fram promemorian Tillval i hyresrätt. Tillvalsutredningens betänkande och promemorian har remissbehandlats.

I propositionen finns även förslag som grundar sig på förslag från Hyreslagsutredningen, som redovisats i delbetänkandet Frågor om hyra och bostadsrätt (SOU 2008:47). Även detta delbetänkande har remissbehandlats.

Propositionen bygger på en överenskommelse mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna.

Lagrådet har yttrat sig över regeringens lagförslag.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1 och lagförslagen i bilaga 2.

En motion med ett yrkande har väckts med anledning av propositionen. Förslaget i motionen finns i bilaga 1.

Utskottet har tagit emot en skrivelse från Hyresgästföreningen med anledning av propositionen.

Utskottets överväganden

Regeringens lagförslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens förslag om fler tillval för hyresgäster och avslår ett motionsyrkande om att det inte ska finnas någon förhandlingsskyldighet vid tillval och frånval.

Jämför reservation 1 (M, KD) och 2 (V) samt särskilt yttrande 1 (S, MP) och 2 (C).

Propositionen

Förhandlingsskyldighet vid tillval och frånval

I propositionen Fler tillval för hyresgäster föreslår regeringen en ny modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar som innebär att de större frihet att komma överens om ersättning för att hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard utökas eller minskas, s.k. tillval eller frånval.

Om en lägenhet omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet, är hyresvärden skyldig att på eget initiativ förhandla med en hyresgästorganisation i vissa frågor om hyra och andra villkor, se 5 § hyresförhandlingslagen (1978:304). Denna förhandlingsskyldighet gäller bl.a. när hyresvärden vill höja hyran för en lägenhet.

Det är enligt regeringen viktigt att säkerställa att det görs en systematisk granskning av villkoren, eftersom ett tillval kan utgöra ett stort ekonomiskt åtagande för hyresgästen i förhållande till hyresvärden. Regeringen anser därför att utgångspunkten bör vara att hyresvärdens förhandlingsskyldighet gäller oförändrad när ett hyrestillägg görs på grund av ett tillval.

Det förekommer dock att hyresvärdar och hyresgästorganisationer träffar överenskommelser om rekommenderat pris för olika tillval, s.k. prislistor. Om hyresvärdens och hyresgästens överenskomna hyrestillägg håller sig inom ramen för en sådan prislista, ska hyresvärden enligt regeringens förslag vara befriad från kravet att påkalla förhandling. En sådan möjlighet till förenkling bör enligt regeringen göra att fler prislistor upprättas.

Lagförslagen i övrigt

I propositionen anför regeringen bl.a. följande. Hyresrätten har en viktig funktion att fylla på den svenska bostadsmarknaden. En förutsättning för att hyresrätten långsiktigt ska kunna behålla sin ställning är att den upplevs som en attraktiv boendeform. I det sammanhanget är hyresgästernas möjlighet att påverka utformningen av den egna bostaden en betydelsefull faktor. Det bör säkerställas att reglerna bidrar till att hyresgäster i praktiken får en sådan

valfrihet. Regelverket bör leda till förutsebara resultat och bidra till en väl fungerande hyresmarknad som har stöd i människors värderingar och som är trygg för hyresgäster.

Regeringen föreslår därför att hyresgästen och hyresvärdens ska ha större frihet att komma överens om ersättning för att hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard utökas eller minskas genom tillval eller frånval. Parternas överenskomna hyrestillägg eller hyresavdrag ska som utgångspunkt vara bindande för bägge parter under tio år. Om det finns synnerliga skäl, ska överenskommelsen kunna frångås i förtid. Det ställs upp vissa formkrav på överenskommelsen för att ett hyrestillägg eller hyresavdrag ska undantas från den vanliga hyresprövningen, bl.a. ska överenskommelsen vara skriftlig och hyrestillägget på grund av tillval får utgöra högst en tredjedel av hyran.

Regeringen föreslår också att en bostadsrättsförening som har förvärvat ett hyreshus ska underrätta samtliga hyresgäster som inte redan är medlemmar i föreningen om förvärvet. En hyresgäst ska enligt förslaget ha ett år på sig från underrättelsen att ansöka om medlemskap i föreningen.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 2 oktober 2019. Kravet på att en bostadsrättsförening ska underrätta hyresgästerna om sitt förvärv av hyreshuset ska enligt regeringens förslag inte avse förvärv av hus som har gjorts före ikraftträdandet.

Motionen

Mats Green m.fl. (M, KD) yrkar i kommittémotion 2018/19:3086 att riksdagen ska anta regeringens förslag till ändring i 5 § hyresförhandlingslagen med den ändringen att det inte ska finnas någon skyldighet att förhandla överenskomna tillval och frånval med hyresgästorganisationen. Motionärerna anser att regeringens ambition att skapa ett flexibelt hyressättningsssystem talar emot den föreslagna ändringen. Möjligheten att genomföra tillval och frånval grundar sig på hyresgästens och hyresvärdens överenskommelse, varför motionärerna anser att en skyldighet att förhandla överenskomna val är överflödigt och skapar onödig byråkratisk börda för såväl hyresgäster som hyresvärdar. Ett sådant förslag ligger inte i linje med motionärernas ambition att skapa ett mer flexibelt system.

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att det har väckts en motion som går emot regeringens lagförslag endast när det gäller frågan om förhandlingskyldighet vid tillval och frånval. En ny modell för tillval och frånval bör enligt utskottets mening vara utformad på ett sådant sätt att risken för negativa effekter minimeras. Utskottet delar därför regeringens uppfattning att hyresvärdens förhandlingskyldighet bör gälla oförändrad när ett tillägg görs på grund av tillval, med undantag för tillägg som håller sig inom ramen för sådana prislistor som förhandlingsordningens parter kommit överens om. Utskottet anser således att

riksdagen bör anta regeringens förslag om förhandlingsskyldighet vid tillval och frånval och avslå motionen.

När det gäller lagförslagen i övriga delar anser utskottet att hyresrätten fyller en viktig funktion på bostadsmarknaden och att det är angeläget att den upplevs som en attraktiv boendeform. Som ett led i detta är det viktigt att hyresgästerna har möjlighet att påverka utformningen av den egna bostaden. Utskottet ser därför positivt på att hyresgästen och hyresvärden får större frihet att komma överens om tillval eller frånval. Utskottet anser således att riksdagen av de skäl som anförs i propositionen bör anta lagförslagen.

Reservationer

1. Regeringens lagförslag (M, KD)

av Larry Söder (KD), Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Lars Beckman (M) och David Josefsson (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) med den ändringen att

– orden ”och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat” i 5 § första stycket 1 ska utgå,

– orden ”och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat” i 5 § första stycket 2 ska utgå,

4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),

5. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2018/19:108 punkterna 1, 2, 4 och 5 samt motion

2018/19:3086 av Mats Green m.fl. (M, KD) och bifaller delvis proposition 2018/19:108 punkt 3.

Ställningstagande

Sverige har i dag en till stora delar dysfunktionell bostadsmarknad där politiska regleringar av olika slag under en alltför lång tid försvårat för människor att både äga sitt boende och få tillgång till en hyresrätt. I synnerhet hyresrätten har under en lång tid marginaliserats. I dag ser vi hur det hyrda boendet ofta är svårtillgängligt genom decennielånga köer och tröga system. Sveriges bostadsmarknad behöver bli mer flexibel för att möjliggöra ökad rörlighet och för att öka lönsamheten i byggnation av hyresrätter och därmed utbudet av bostäder.

För att åstadkomma detta har Moderaterna och Kristdemokraterna pekat på behovet av ett mer flexibelt system för hela hyresmarknaden. Vi har bl.a. drivit på för friare hyressättning vid nybyggnation. Ytterligare ett sätt att öka flexibiliteten i hyresregleringen är att förbättra möjligheterna att göra tillval och frånval. Vi har tidigare pekat på att regelverket bör göras om så att större valfrihet och tydligare incitament förs in i hyressättningen. Ett mer flexibelt system främjar människors önskan i större utsträckning. Det leder även till större flexibilitet i hyresregleringen i allmänhet.

Vi delar regeringens bedömning att en ökad valfrihet för hyresgästerna förutsätter att reglerna är utformade så att hyresvärdar har ett intresse av att prioritera arbetet med att erbjuda tillval och frånval. För att nå dit menar regeringen att parterna bör få en större avtalsfrihet i fråga om ersättningen vid tillval och frånval. Regeringens ambition att skapa ett flexibelt system talar dock emot en del av de föreslagna ändringarna i 5 § hyresförhandlingslagen. Förslaget innebär att hyresvärdens förhandlingsskyldighet, som gäller t.ex. när hyresvärderna vill höja hyran för en lägenhet, även ska gälla när ett hyrestillägg görs på grund av ett tillval. Undantag kan göras om höjningen avser ett tillval som ligger inom ramen för en överenskommelse om rekommenderat pris mellan förhandlingsordningens parter.

Möjligheten att genomföra tillval och frånval grundar sig på hyresgästens och hyresvärdens överenskommelse, varför en skyldighet att förhandla överenskomna tillval och frånval är överflödigt och skapar onödig byråkratisk börda för såväl hyresgäster som hyresvärdar. Ett sådant förslag ligger inte i linje med vår ambition att skapa ett mer flexibelt system. Vi anser att undantaget från förhandlingsskyldigheten bör gälla alla tillval och inte bara de som högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter rekommenderat.

Riksdagen bör därför anta regeringens lagförslag med den ändringen att undantag från förhandlingsskyldigheten alltid ska gälla när höjningen avser ett tillval.

2. Regeringens lagförslag (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår proposition 2018/19:108 punkterna 1–5 och motion 2018/19:3086 av Mats Green m.fl. (M, KD).

Ställningstagande

Jag ser visserligen positivt på att hyresgäster får större inflytande över sitt boende. Hyresgästernas möjligheter att påverka lägenheternas kvalitet, utrustning och förbrukningskostnader behöver stärkas. I likhet med Hyresgästföreningen ser jag dock att det finns en risk för flera problem med regeringens lagförslag.

Det finns en stor risk att hyresgästen får betala dubbelt för de tillval som görs, vilket kan urholka såväl bruksvärdessystemet som konsumentskyddet. Eftersom tillvalen höjer lägenhetens bruksvärde kan hyresvärderna efter tio år, med den nya regleringen, gå till hyresnämnden och begära att standardhöjningen ska räknas in i hyran – trots att hyresgästen sannolikt redan har betalat av hyresvärdens kostnader för att införskaffa och installera

tillvalen. Detta innebär att hyresgästen, genom en hyreshöjning, får fortsätta att betala för något som kanske redan är avbetalat. Det är enligt min mening inte rimligt. Det måste finnas en rimlig avbetalning för de tillval som görs. Hyresgäster ska inte behöva betala två gånger för tillval som de kommer överens med hyresvärderna om.

I dag finns det inte heller någon enhetlighet kring vilka priser som ska gälla för olika tillval. Det förekommer att hyresvärdar och hyresgästföreningen träffar överenskommelser om rekommenderat pris för olika tillval, s.k. prislistor. Sättet att ta betalt för tillval varierar dock mellan olika hyresvärdar och har förändrats över tid. Bristen på enhetlighet och systematik vad gäller prislistor för tillval kan bidra till stora prisskillnader, vilket drabbar hyresgästerna.

Sammanfattningsvis riskerar regeringens förslag att urholka såväl bruksvärdessystemet som konsumentskyddet, i synnerhet på orter med bostadsbrist. Mot bakgrund av att en majoritet av landets kommuner uppger att de har brist på bostäder kan detta problem bli omfattande.

För att säkerställa att hyresgäster aldrig tvingas betala två gånger för de tillval som görs, och därigenom motverka en urholkning av såväl bruksvärdessystemet som konsumentskyddet, skulle det behöva införas ett nytt fjärde stycke i 55 b § hyreslagen med följande lydelse: ”Har hyresgästen genom tillägg för en period om tio år från avtalets ingående helt svarat för hyresvärdens kostnader för ett tillval enligt andra stycket får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärderna inte tillgodoräkna sig förbättringen.”. Propositionen innehåller dock inte någon sådan bestämmelse eller något annat förslag som säkerställer att bruksvärdessystemet och konsumentskyddet upprätthålls. Även om jag välkomnar en större valfrihet över boendet för hyresgäster, anser jag att nämnda brister i förslaget är så allvarliga att riksdagen bör avslå propositionen. Därmed bör även motionen avslås.

Särskilda yttranden

1. Regeringens lagförslag (S, MP)

Emma Hult (MP), Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Leif Nysmed (S), Sanne Lennström (S) och Joakim Järrebring (S) anför:

Vi är för en systematisk hyressättning och verkar för att hyresgästernas värderingar av bl.a. standard och läge ska avspeglade sig i hyressättningen. Det nu aktuella lagförslaget om en ny modell för avtal mellan hyresgäster och hyresvärdar är ett verktyg i detta arbete. Vi kan konstatera att de utredningar som ligger till grund för den nya regleringen har en del år på nacken samtidigt som bostadsmarknaden står under ständig utveckling. Efter tio år ska tillvalen och frånvalen ingå i underlaget för bruksvärdesprövningen och det är viktigt att denna övergång följs noga för att säkerställa en god balans mellan parterna. Vid eventuella signaler på att regleringen medför nackdelar för endera part bör systemet för tillval och frånval ses över. För att säkerställa att konsumentskyddet inte försämras kommer vi att noggrant följa utvecklingen på området över tid och vid behov ta nödvändiga initiativ i frågorna.

2. Regeringens lagförslag (C)

Ola Johansson (C) anför:

Jag konstaterar att det huvudsakliga beredningsarbetet som ligger till grund för propositionen består av utredningar som tillsattes av alliansregeringen före 2011 och som till stor del baseras på ett tidigare regelverk. Jag ser ett behov av att inom ramen för det rådande bruksvärdesystemet öka möjligheten för hyresvärdar och hyresgäster att träffa egna överenskommelser om hyran. Min utgångspunkt är dock att detta borde ske vid sidan av den gällande förhandlingsordningen och utan krav på förhandling med hyresgästorganisationen. Propositionen är ett resultat av januariavtalet. Avtalet omfattar också en överenskommelse om fri hyressättning i nyproduktion, vilket medför att hyresgästens värdering av lägenhetens standard, läge och attraktivitet tillgodoses på ett bättre sätt utan att parterna involveras i förhandlingar, och tillsättandet av en kommission som ska kartlägga den varierade tillämpningen av lägesfaktorn mellan olika orter och föreslå lämpliga åtgärder. Dessa åtgärder kommer att leda till en bättre fungerande bostadsmarknad med hyresnivåer som står i proportion till hyresgästens preferenser. De delar som ingår i januariavtalet bör ses som en helhet, varför jag inte har något att invända mot att regeringens lagförslag om en ny modell för tillval och frånval antas i sin helhet.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2018/19:108 Fler tillval för hyresgäster:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).
5. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

Följdmotionen

2018/19:3086 av Mats Green m.fl. (M, KD):

Riksdagen avslår regeringens förslag till ändring i 5 § hyresförhandlingslagen (1978:304) vad gäller en skyldighet att förhandla överenskomna tillval och frånval med hyresgästorganisationen.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att nuvarande 12 kap. 55 d och 55 e §§ ska betecknas 12 kap. 55 e och 55 f §§,

dels att rubriken närmast före nuvarande 12 kap. 55 e § ska sättas närmast före den nya 12 kap. 55 f §,

dels att 12 kap. 42, 44, 47, 53, 55, 66, 67, 70 och 73 §§ samt den nya 55 f § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 12 kap. 55 d §, av följande lydelse.

Lydelse enligt prop. 2018/19:107 Föreslagen lydelse

12 kap.

42 §

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

Senaste lydelse av

12 kap. 55 d § 2006:408

rubriken närmast före 12 kap. 55 e § 2006:408.

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*44 §²

Är hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och *har* hyresvärden *med anledning därav* sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort *vad* som *fordras* enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 d § tredje stycket. *Vad som sagts nu skall gälla* till dess att en månad förflutit från det att hyresnämndens eller

Om hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 *är* förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden *därför* *har* sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han *eller hon* genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han *eller hon* genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort *det* som *krävs* enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 e § tredje stycket. *Detta gäller* till dess att en

² Senaste lydelse 2006:928.

Svea hovrätts beslut har *vunnit* laga kraft. månad *gått* från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har *fått* laga kraft.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första–fjärde styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

47 §³

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

Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon 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 *inte* har del i hyresrätten,

³ Senaste lydelse 2006:928.

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 d § femte–sjunde 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 förpliktelse enligt avtalet för tiden före förlängningen, om *ej* annat har avtalats med hyresvärden.

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, *under förutsättning att* hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. *Detta* gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, *har* hans eller hennes efterlevande make eller sambo *samma rätt till förlängning*, om dödsboet saknar *sådan* rätt och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde 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 förpliktelse enligt avtalet för tiden före förlängningen, om *inte* annat har avtalats med hyresvärden.

53 §⁴

Bestämmelserna i 54–55 d §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 d §§ endast om det följer av nämnda lag.

Bestämmelserna i 54–55 e §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55–55 e §§ endast om det följer av *den lagen*.

⁴ Senaste lydelse 2006:408.

Lydelse enligt prop. 2018/19:107 Föreslagen lydelse

55 §

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iakttas. Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**55 d §*

Vid en prövning av hyran ska ett hyrestillägg eller hyresavdrag enligt en överenskommelse om att öka eller minska hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard (tillval eller frånval) godtas, om

1. tillägget eller avdraget och vad det avser anges i en särskilt upprättad handling som under-tecknas av hyresgästen,

2. det i handlingen anges att tillägget eller avdraget prövas enligt denna paragraf,

3. det har gått mindre än tio år sedan överenskommelsen träffades, och

4. det inte finns synnerliga skäl mot att godta tillägget eller avdraget.

Om ett hyrestillägg eller hyresavdrag godtas enligt första stycket, ska en ändring av lägenhetens bruksvärde på grund av tillvalet eller frånvalet inte beaktas vid prövningen av lägenhetens hyra i övrigt.

Trots första stycket ska hyresnämnden på begäran av hyresgästen sätta ned ett hyrestillägg, om det medför att hyrestilläggen för lägenheten utgör mer än en tredjedel av årshyran.

Lydelse enligt prop. 2018/19:107

Föreslagen lydelse

55 e §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den

55 f §

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den

mottagna hyran är skäligen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

mottagna hyran är skäligen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. *Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet.* Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. *Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs.* Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*66 §⁵

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 inte 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 e § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte *såvitt därigenom* skiljemän utsetts eller *bestämmelse* meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *skall* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. *Vad som sagts nu utgör dock inte hinder för* att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet *ska* hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte 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 f § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte *i de delar* skiljemän utsetts eller *bestämmelser* meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden *ska* lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. *Det är dock alltid möjligt* att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.

67 §⁶

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 d, 55 e eller 66 §, *såvida* överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

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 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 e, 55 f eller 66 §, *under förutsättning att* överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagsidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

⁵ Senaste lydelse 2006:408.

⁶ Senaste lydelse 2006:408.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalslutande 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 §§.
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren *ska* tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

Lydelse enligt prop. 2018/19:66 *Föreslagen lydelse*

70 §

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,
2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,
3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,
4. ersättning enligt 24 a §,
5. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,
6. godkännande av överenskommelse som avses i 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §,
7. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
8. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
9. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
10. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 e §,
10. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
11. utdömande av vite enligt 62 §, och
12. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,
2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och
3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

73 §⁷

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 e § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–c §§, om tillstånd till

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till

⁷ Senaste lydelse 2006:408.

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.

förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–/8 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § *ska* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 2 oktober 2019.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 och 32 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma *paragraf*, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2012:980.

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

32 §³

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som *lagakraftäggande* dom:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 d § åttonde stycket eller 55 e § jordabalken,

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag, eller

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som *lagakraftäggande* dom, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som *lagakraftäggande* dom, om hovrätten inte bestämmer något annat.

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som *en dom som har fått laga kraft*:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f § jordabalken,

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som *en dom som har fått laga kraft*, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som *en dom som har fått laga kraft*, om hovrätten inte bestämmer något annat.

Denna lag träder i kraft den 2 oktober 2019.

³ Senaste lydelse 2011:863.

3 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 5, 21 och 25 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §¹

En förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

1. höjning av hyran för en lägenhet,

1. höjning av hyran för en lägenhet, *om inte höjningen avser ett tillval och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat,*

2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,

2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra *och höjningen inte avser ett tillval och högst motsvarar ett pris som förhandlingsordningens parter har rekommenderat,*

3. ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken, eller

4. ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna.

En förhandlingsordning medför vidare, om parterna inte enas om annat, skyldighet att, om en av dem begär det, förhandla i fråga om

1. hyresvillkoren,

2. lägenheternas och husets skick,

3. gemensamma anordningar i huset,

4. övriga boendeförhållanden i den *mån* de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense om det kan en förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda *honom* i saken.

4. övriga boendeförhållanden i den *usträckning* de rör hyresgästerna gemensamt.

Om parterna är ense om det kan en förhandlingsordning också medföra rätt för hyresgästorganisationen att få till stånd förhandling om fråga som rör tillämpning av enskilt hyresavtal under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har bemyndigat hyresgästorganisationen att företräda *hyresgästen* i saken.

¹ Senaste lydelse 2006:409.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 d §§ samma balk.

En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. 54 § jordabalken. Vid sådan prövning gäller bestämmelserna i 12 kap. 53, 54 och 55–55 e §§ samma balk.

Lydelse enligt prop. 2018/19:107

Föreslagen lydelse

21 §²

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken *och inte heller i den del hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § samma balk.*

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett system för självförvaltning som är öppet för samtliga berörda hyresgäster ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som motiveras av självförvaltningens omfattning.

25 §³

Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

Hyran och andra hyresvillkor *skall* fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Hyran och andra hyresvillkor *ska* fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.

Om särskilda skäl föreligger, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med det villkor som förhandlingen har avsett.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § *andra meningen* och 55 d § fjärde–åttonde styckena jordabalken *skall* tillämpas.

Bestämmelserna i 12 kap. 50 § *tredje stycket* och 55 e § fjärde–åttonde styckena jordabalken *ska* tillämpas.

Beslut *varigenom* hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

Beslut *om att* hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning.

² Senaste lydelse 2010:810.

³ Senaste lydelse 2006:409.

Denna lag träder i kraft den 2 oktober 2019.

4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 8 § och 7 kap. 32 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

8 §¹

En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Detta gäller dock inte om

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte *skall* upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte *skall upplåtas* med bostadsrätt, eller

3. *sådana omständigheter föreligger att en bostadsrättsförening enligt 3 eller 4 § kan vägra den som förvärvat bostadsrätt inträde i föreningen.*

Föreningen får också efter det att den förvärvat huset vägra en hyresgäst inträde i föreningen, om

1. denne inte var hyresgäst i huset när bostadsrättsföreningen förvärvade det, eller

2. hyresgästen ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter *föreningens förvärv av huset.*

Medlemskap får inte vägras på grund av *bestämmelsen i* andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för

1. hyresförhållandet avser en lokal och lokalen inte *ska* upplåtas med bostadsrätt,

2. hyresförhållandet beror av anställning och lägenheten inte *ska upplåtas* med bostadsrätt, eller

3. *föreningen enligt de grunder som anges i 3 eller 4 § kan vägra inträde i föreningen.*

2. hyresgästen *har* ansökt om medlemskap i föreningen senare än ett år efter *att hyresgästen under rättats om förvärvet och om ettårsfristen för att ansöka om medlemskap.*

Medlemskap får inte vägras på grund av andra stycket 1, om hyresgästen var make eller på något annat sätt närstående till den som innehade hyresrätten när föreningen förvärvade huset och hyresrätten övergått till hyresgästen enligt 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken. Hyresgästen måste dock ha ansökt om medlemskap inom den tid som anges i andra stycket 2 eller, om det är förmånligare för hyresgästen, senast

¹ Senaste lydelse 1995:1464.

hyresgästen, senast tre månader efter den dag då hyresrätten övertog.

tre månader efter den dag då hyresrätten övertog.

7 kap.
32 §²

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, *skall* föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket *eller 2 kap. 8 § andra stycket 2* eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, *ska* föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

-
1. Denna lag träder i kraft den 2 oktober 2019.
 2. Äldre föreskrifter gäller om bostadsrättsföreningen har förvärvat huset före ikraftträdandet.

² Senaste lydelse 2004:390.

5 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 12 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

12 §¹

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt *är bestämmelserna i 12 kap. 53–55 b och 55 d §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter tillämpliga endast i den utsträckning de avser* andra hyresvillkor än hyran.

När en lägenhet har upplåtits med kooperativ hyresrätt *tillämpas 12 kap. 53–55 b och 55 e §§ jordabalken om prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter endast i fråga om andra hyresvillkor än hyran.*

Denna lag träder i kraft den 2 oktober 2019.

¹ Senaste lydelse 2006:411.