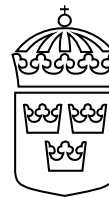


Regeringens proposition

2020/21:201



Stärkt skydd för hyresgäster

Prop.
2020/21:201

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 27 maj 2021

Stefan Löfven

Morgan Johansson
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att skyddet för hyresgäster i vissa utsatta situationer ska stärkas.

När hyresfastigheter missköts så att de boende drabbas måste det vara möjligt att ingripa på ett effektivt sätt. Regeringen föreslår därför att det införs en möjlighet i bostadsförvaltningslagen för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Det ger ett flexibelt verktyg för att komma till rätta med brister i förvaltningen på ett tidigt stadium.

För att minska risken för att en hyresgäst blir bostadslös när en hyreslägenhet förstörs genom t.ex. brand föreslår regeringen att hyresgästen i en sådan situation ska erbjudas ett nytt hyresavtal av hyresvärden, förutsatt att det är skäligt. Erbjudandet ska gälla den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet som är tillgänglig för upplåtelse. Hyresnämnden ska kunna förelägga hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett hyresavtal.

För att underlätta för hyresgäster som får en väsentligt höjd hyra efter en renovering föreslår regeringen att den nya hyran ska kunna fasas in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag.

Det föreslås vidare när det gäller privatpersoners uthyrning av ägda bostäder och bostadsrätter att hyresvärdens rätt att utan skäl säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid tas bort. Regeln om att hyran vid privatuthyrning bestäms efter hyresvärdens kostnader kompletteras med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2022.

Innehållsförteckning

1	Förslag till riksdagsbeslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	5
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	12
2.3	Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)	14
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	20
2.5	Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)	21
2.6	Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad	22
3	Ärendet och dess beredning	24
4	Ett effektivt ingripande vid misskötsel av hyreshus	25
5	Stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs	31
6	Förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar	44
7	Privatpersoners uthyrning av ägda bostäder	50
8	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	53
9	Konsekvenser	54
10	Författningskommentar	57
10.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	57
10.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	70
10.3	Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)	71
10.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt	79
10.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad	80
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)	83
Bilaga 2	Utredningens lagförslag (SOU 2017:33)	92
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2017:33)	130
Bilaga 4	Sammanfattning av promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18) i nu aktuell del	132
Bilaga 5	Lagförslagen i promemorian (Ds 2018:18) i nu aktuell del	133
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna (Ds 2018:18)	138
Bilaga 7	Lagförslaget i promemorian med utdrag ur utkast till lagrådsremiss	139

Bilaga 8	Förteckning över remissinstanserna (promemorian med utdrag ur utkast till lagrådsremiss).....	141	Prop. 2020/21:201
Bilaga 9	Lagrådsremissens lagförslag.....	142	
Bilaga 10	Lagrådets yttrande	161	
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 27 maj 2021	164	

1 Förslag till riksdagsbeslut

Regeringens förslag:

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 bostadsförvaltningslagen (1977:792).
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.
5. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).
6. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 12 kap. 10, 16, 55, 63, 70 och 73 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas två nya paragrafer, 12 kap. 46 a och 46 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

10 §

Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet *ej vunnit* laga kraft. Om det förhållande som *föranlett* beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne *ej utan dröjsmål* lämnar hyresgästen meddelande om beslutet, *har* hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om hyresvärden är vållande till händelsen eller om hyresvärden inte snarast möjligt lämnar ett meddelande till hyresgästen om denna.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet *inte fått* laga kraft. *Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om det förhållande som lett till* beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne *inte snarast möjligt* lämnar ett meddelande till hyresgästen om beslutet.

Bestämmelser om en bostads- hyresgästs rätt till ett nytt hyresavtal när lägenheten förstörs finns i 46 a och 46 b §§.

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

Bestämmelserna i 10–12 §§ *gäller* också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden *brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket*,

3. *hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande*, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen *givit* anledning till det, dock *ej* förrän beslutet *länder till efterrättelse*.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att *avhjälpa* bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, *skall bestämmas* viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet *skall* ha vidtagits. *Föreligger* särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det *görs före utgången av den löpande tidsfristen*.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket *erhålla* nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten

Bestämmelserna i 10–12 §§ *tillämpas* också, om

1. *lägenheten blir så förstörd under hyrestiden att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om lägenheten annars skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan*,

2. *hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande*,

3. *hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket*, eller

4. *en myndighet under hyrestiden meddelar ett sådant beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen gett* anledning till det, dock *inte* förrän beslutet *får verkställas*.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i *de* fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att *åtgärda* bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, *ska det anges en* viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet *ska* ha vidtagits. *Finns det* särskilda skäl får tiden förlängas, om *en* ansökan om det *görs innan tidsfristen löper ut*.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket *få* nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten

i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den *för vilken lagfart* senast *är beviljad* eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten *sedan* ansökan har gjorts eller *föreligger* fall som avses i fjärde stycket, *gäller* rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist *angående* äganderätten *är* antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

En ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den *som* senast *har beviljats* eller sökt *lagfart*, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om åtgärdsföreläggande görs.

Om fastigheten *överlåts efter* ansökan om åtgärdsföreläggande har gjorts eller *om det är fråga om ett sådant* fall som avses i fjärde stycket, *ska* rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång *tillämpas*.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan *en* ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

46 a §

Om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad har hyresgästen, om det är skäligt, rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Hyresvärden ansvarar för att hyresgästen erbjuds ett sådant avtal. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet.

Om hyresgästen vill bli erbjuden ett nytt hyresavtal ska han eller hon inom tre månader från det att avtalet förföll lämna ett meddelande till hyresvärden om detta.

Om hyresgästen inte godtar ett erbjudande enligt första stycket upphör hans eller hennes rätt till ett nytt hyresavtal.

46 b §

Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden

att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal enligt 46 a §.

Föreläggandet ska vara begränsat till viss tid och får inte gälla längre än två år. Hyresnämnden får ange vilka krav en lägenhet ska uppfylla för att vara likvärdig. Föreläggandet får förenas med vite.

Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden på hyresgästens begäran förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet som bostad till någon annan för tiden till dess att frågan avgjorts genom ett beslut som fått laga kraft eller något annat beslutas. Ett sådant föreläggande om förbud får förenas med vite.

55 §³

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 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, 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 §.

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. *Belopp och tid ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek.* Detta stycke 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.

63 §⁴

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. *Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.*

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § andra stycket, *46 a § andra stycket*, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. *Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.*

⁴ Senaste lydelse 2014:335.

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 f §,
11. utdömmande av vite enligt 62 §, och
12. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.
7. förelägganden enligt 46 b §,
8. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
9. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
11. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
12. utdömmande av vite enligt 62 §, och
13. 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.

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

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 förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömmande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i

⁵ Senaste lydelse 2019:533.

⁶ Senaste lydelse 2019:533.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
 2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat framgår av 3 eller 4.
 3. Den äldre lydelsen av 12 kap. 55 § gäller fortfarande om ett ärende om prövning av hyra har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.
 4. De nya 12 kap. 46 a och 46 b §§ ska inte tillämpas om lägenheten före ikraftträdandet blivit så förstörd att den inte kan användas som bostad.

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

Härigenom föreskrivs att 4 § 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 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

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 §, *föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §*, 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,

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 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),

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,

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2019:534.

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen, Prop. 2020/21:201

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.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

2.3 Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792)

dels att 7 § ska upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 3 § ska utgå,

dels att 2–6, 18, 25, 29, 30 och 32 §§ ska ha följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 1 § ska lyda ”Lagens tillämpningsområde”,

dels att det närmast före 2, 4 och 6 §§ ska införas nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Förutsättningar för ingripande i förvaltningen

2 §¹

Uppfyller en fastighet inte de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Om en ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart, får ett beslut enligt första stycket meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.

Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart

Hyresnämnden får besluta om ingripande i förvaltningen av en fastighet, om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna genom att

- 1. eftersätta underhållet av fastigheten eller*
- 2. annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.*

Ett beslut om ingripande i förvaltningen får meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten förvaltas på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna, om en ansökan om ingripande kommer in till hyresnämnden inom tre år från det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart.

oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

I ett beslut om särskild förvaltning ska hyresnämnden,

1. om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande), eller

2. om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

3 §

I förvaltningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren till hyresnämnden skall inge skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till särskild förvaltare.

Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden förlänga den tid som har bestämts för ingivande av förvaltningsavtal. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den bestämda tiden.

Hyresnämnden får, utöver i de fall som anges i 2 §, besluta om ingripande i förvaltningen om fastighetsägaren inte hyr ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

Formerna för ingripande

4 §

Förvaltningsavtal som avses i 3 § skall slutas för en tid av minst tre år, om ej hyresnämnden medger att det får avse kortare tid. Avtalet skall noggrant ange vad som åligger förvaltaren och skall vara förenat med fullmakt för förvaltaren att företräda fastighetsägaren i de angelägenheter som omfattas av förvaltningsuppdraget.

Sökanden skall beredas tillfälle att yttra sig över förvaltningsavtal som inges till hyresnämnden.

Ett ingripande i förvaltningen kan avse antingen att hyresnämnden förelägger fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen (förvaltningsföreläggande) eller att hyresnämnden ställer fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

Prop. 2020/21:201 *Därefter prövar hyresnämnden om avtalet kan godkännas. Härvid skall nämnden pröva om förvaltaren har tillräckliga kvalifikationer och om avtalet innefattar befogenhet för honom att ombesörja förvaltning i den omfattning som behövs med hänsyn till de brister som har föranlett beslutet om förvaltningsåläggande.*

Vid behov kan nämnden bereda fastighetsägaren tillfälle att avtala om sådana ändringar och tillägg i det upprättade avtalet som behövs för att detta skall kunna godkännas.

5 §

Inges icke förvaltningsavtal inom den bestämda tiden eller kan avtalet icke godkännas, skall hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt förvaltningsåläggande.

Tvångsförvaltning får endast beslutas om ett förvaltningsföreläggande inte bedöms som tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning. Vid denna bedömning ska det särskilt beaktas hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och om fastighetsägaren kan antas rätta sig efter ett förvaltningsföreläggande.

Förvaltningsföreläggande

6 §

Har förvaltningsåläggande meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller åläggandet.

I ett förvaltningsföreläggande ska hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen inom viss tid. Finns det särskilda skäl får tiden förlängas, om en ansökan om det görs innan tidsfristen löper ut.

Föreläggandet får förenas med vite.

18 §²

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid som förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första

av 2 § första eller tredje stycket, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller tredje stycket, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen ska upphöra omedelbart.

stycket eller 3 §, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den bestämda tiden finns skäl för att tvångsförvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden. Förlängning får ske med högst tre år i taget, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första stycket eller 3 §. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Om det inte längre finns skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen omedelbart ska upphöra.

25 §³

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode, som bestäms av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden föreskriver att det helt eller delvis ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, ska kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskotterade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode och ersättning för de utgifter som uppdraget har krävt. Beslut om detta fattas av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet och ersättningen ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden beslutar att fastighetsägaren helt eller delvis ska betala arvodet eller ersättningen personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskotterade beloppet och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

³ Senaste lydelse 2010:25.

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat ej är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.

En ansökan om ingripande i förvaltningen får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster.

Sedan ett beslut om tvångsförvaltning har meddelats, ska en fråga som rör förvaltningen tas upp till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och om något annat inte följer av en särskild bestämmelse. Nämnden får också självmant ta upp en fråga som rör förvaltningen, om inte något annat följer av en särskild bestämmelse.

30 §⁴

Ansökan om särskild förvaltning kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtitt fastigheten innan ansökan göres.

En ansökan om ingripande i förvaltningen kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtitt fastigheten innan ansökan om ingripande i förvaltningen görs.

Överlåtes fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i första stycket, skall rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåtes och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

Om fastigheten överlåts efter ansökan har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i första stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel kan ansökan om särskild förvaltning riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om ingripande i förvaltningen riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller 17 § upptages självant av hyresnämnden. Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Hyresnämnden ska självant ta upp en fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter en skyldighet enligt 6 §, 16 § andra stycket eller 17 §. För böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Om ett föreläggande har förenats med vite enligt denna lag får vitet inte förvandlas till fängelse.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande om ett ärende om särskild förvaltning har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

Prop. 2020/21:201 2.4 Förslag till lag om ändring i lagen (2002:93)
om kooperativ hyresrätt

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska införas en ny paragraf, 3 kap. 17 §, och närmast före 3 kap. 17 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

Lügenheten förstörs

17 §

En kooperativ hyresgäst har inte rätt till ett nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

2.5 Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Prop. 2020/21:201

Härigenom föreskrivs att rubriken närmast före 30 kap. 22 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)¹ ska lyda ”Ingripande i förvaltningen av en hyresfastighet”.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

¹ Senaste lydelse av rubriken närmaste före 30 kap. 22 § 2010:30.

2.6 Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

dels att 3 och 4 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas. *Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Ett sådant avtal får även sägas upp till upphörande före denna tidpunkt.*

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, *utan att hyresrätten är förverkad*, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas.

Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska avtalet sägas upp för att upphöra att gälla. Hyresgästen får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Ett hyresavtal som ingås för en bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Hyresgästen får dock säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen.

3 a §

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat. Hyresgästen har inte heller rätt till ett nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken.

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har den som sänt meddelandet rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en *lägre* hyra följer av *avtalet*, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en *högre* hyra följer av *en prövning enligt 12 kap. 55 § jordabalken*, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. *Hyresnämnden får dock inte fastställa en högre hyra än vad som följer av hyresavtalet.*

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen beslutade i juli 2015 att ge en särskild utredare i uppdrag att utreda ett antal hyresrättsliga frågor. Utredningen, som tog namnet Hyresgästutredningen, överlämnade i april 2017 betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2017/03853).

I propositionen behandlas utredningens förslag om ingripande mot misskött förvaltning av hyreshus, när det gäller klarare bestämmelser om åtgärdsföreläggande i hyreslagen (12 kap. jordabalken), förändring av ingripandeformerna i bostadsförvaltningslagen (1977:792) samt förvaltarens rätt till ersättning för utgifter. I fråga om utredningens förslag om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete behandlas förslaget om en utökad trappningsregel i propositionen. Även frågor om skärpt krav på innehållet i meddelandet vid ombyggnation och skälighetsbedömningen vid prövningen av tillstånd till åtgärder tas upp. Slutligen behandlas förslagen om privatpersoners uthyrning av bostäder. Övriga förslag föranleder ingen åtgärd.

Hyresgästföreningen gav i april 2017 in en skrivelse till Justitiedepartementet angående skyddet för hyresgäster när lägenheter förstörs (Ju2017/03901).

Justitiedepartementet gav i november 2017 en sakkunnig på området i uppdrag att utreda bl.a. frågan om hyresgästens ställning när en lägenhet förstörs. Uppdraget har redovisats i departementspromemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18). En sammanfattning av promemorian i denna del finns i *bilaga 4*. Lagförslagen i promemorian, i nu aktuell del, finns i *bilaga 5*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*.

En promemoria med utdrag ur utkast till lagrådsremiss, med följändringar som kompletterar förslagen i Ds 2018:18 och vars innehåll i sak överensstämmer med förslaget i denna proposition, har tagits fram inom Justitiedepartementet. Lagförslaget finns i *bilaga 7*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 8*.

Remissvaren avseende departementspromemorian och promemorian med följändringar finns tillgängliga i lagstiftningsärendet (Ju2018/03102).

Lagrådet

Regeringen beslutade den 22 april 2021 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 9*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 10*. Lagrådet har synpunkter på utformningen av 12 kap. 46 a, 46 b och 55 §§ jordabalken. Synpunkterna på utformningen av 12 kap. 46 a § jordabalken behandlas och bemöts delvis i avsnitt 5. Lagrådets övriga synpunkter behandlas i författningskommentaren till nämnda paragrafer.

I förhållande till lagrådsremissens lagförslag görs ett par redaktionella ändringar.

Propositionens förslag till ändring av 12 kap. 63 § jordabalken, i fråga om hänvisningen till 42 § första stycket, är författningstekniskt och även i

4 Ett effektivt ingripande vid misskötsel av hyreshus

Regeringens förslag: Det ska införas en möjlighet i bostadsförvaltningslagen för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen. Ett sådant föreläggande ska kunna förenas med vite. Möjligheten att besluta om förvaltningsåläggande ska tas bort ur lagen.

Vid tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen ska förvaltaren ha rätt till ersättning för utgifter som krävts för att fullgöra uppdraget.

Det ska förtydligas att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten för att hyresgästen ska kunna göra gällande påföljder enligt hyreslagen med anledning av att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens (SOU 2017:33 s. 120–125 och 129–131).

Remissinstanserna är positiva till förslaget att ersätta förvaltningsåläggande med en möjlighet att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister. *Hyresnämnden i Stockholm* ifrågasätter dock om det finns tillräckligt underlag som visar att det finns behov av en ändring i formerna för ingripande. Förslaget kan enligt hyresnämnden komma att ge upphov till tillämpningsproblem. *Svea hovrätt* och *Hyresnämnden i Göteborg* har ingen invändning mot att förvaltningsåläggande ersätts med en annan ingripandeform, men de pekar på att det vid vissa typer av brister kan vara svårt att precisera ett föreläggande. *Svea hovrätt* menar därför att det kan ifrågasättas om föreläggandena kommer att ha önskad effekt och att det finns en risk för att förelägganden som inte uppfyller rättssäkerhetskraven kommer att utfärdas.

Remissinstanserna är positiva till förslaget att förvaltare uttryckligen ska ha rätt till ersättning för utgifter.

Remissinstanserna har inga synpunkter på förslaget till förtydligande av under vilka förutsättningar ett åtgärdsföreläggande får beslutas.

Skälen för regeringens förslag

Det behövs effektiva verktyg mot misskötsel av hyreshus

Hyresrätten ska vara ett tryggt och långsiktigt attraktivt boende. En viktig del i det är att hyresgästen får en godtagbar förvaltning och därmed boendemiljö. Det innefattar först och främst lägenhetens skick men kan även avse frågor om hur hyresvärden i övrigt förvaltar hyreshuset. Allt för ofta framkommer uppgifter om förhållanden som inte är godtagbara. Det kan handla om eftersatt underhåll i lägenheter och gemensamma utrymmen eller om störningar i boendet som inte är acceptabla. Ett annat problem som kan förekomma är att hyresvärden inte betalar räkningar, vilket drabbar hyresgästerna genom avstängd el och vattentillförsel,

Prop. 2020/21:201 bristande sophämtning m.m. En hyresvärd som inte sköter förvaltningen kan göra sig oanträffbar för hyresgästernas förfrågningar och klagomål.

I många delar av landet är det brist på bostäder, vilket innebär att hyresgäster i praktiken har små möjligheter att flytta trots undermålig förvaltning. Problemet med oseriösa hyresvärdar finns också i kommuner med ett större utbud av tillgängliga bostäder. Detta har även uppmärksammats i samband med problematiken kring så kallad social dumpning (se Statskontorets rapport 2020:19). Det är således mycket angeläget att det finns effektiva verktyg för att komma till rätta med de fall där hyreshus missköts.

Gällande regler om hyresgästens skydd mot brister i förvaltningen

Enligt 9 § hyreslagen ska hyresvärden tillhandahålla en bostadslägenhet i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar som bostad. Hyresvärden ska vidare med skäliga mellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer (15 § andra stycket hyreslagen). Om lägenheten inte har det skick som förutsätts, kan hyresgästen göra gällande ett antal påföljder. En sådan är åtgärdsföreläggande som innebär att hyresnämnden förelägger hyresvärden att åtgärda en brist. Ett åtgärdsföreläggande kan förenas med vite (16 § andra stycket). Hyresgästen kan också begära hyresnedsättning eller avhjälpna bristen på hyresvärdens bekostnad (11 och 16 §§). Det finns också en möjlighet för hyresgästen att begära upprustningsföreläggande när en lägenhet har vissa grundläggande brister och därför inte når upp till lägsta godtagbara standard (18 a §). Hyresvärden är också skyldig att till hyresgästerna lämna uppgift om sitt namn och sin adress (18 i §). Frågan om brister i förvaltningen kan i vissa fall även tillmätas betydelse vid hyresättning.

Utöver hyreslagens regelverk finns också möjligheter att ta till tvångsåtgärder mot fastighetsägare enligt bostadsförvaltningslagen. En grundläggande skillnad mellan regelverken är att enskilda hyresgäster för talan om åtgärder enligt hyreslagen medan en hyresgästorganisation eller en kommun för talan om åtgärder enligt bostadsförvaltningslagen (29 § bostadsförvaltningslagen). Om en fastighet inte uppfyller de krav som hyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick och bristerna beror på fastighetsägarens förvaltning, får hyresnämnden besluta att ställa fastigheten under särskild förvaltning. Den särskilda förvaltningen kan ske genom förvaltningsåläggande eller, vid mer allvarliga brister, tvångsförvaltning (2 §).

Ett förvaltningsåläggande innebär att fastighetsägaren av hyresnämnden förpliktas att överlämna förvaltningen av hyreshuset till en särskild förvaltare enligt ett mellan fastighetsägaren och förvaltaren ingånget förvaltningsavtal (3 och 4 §§). Avsikten är att ingripandeformen ska bygga på samarbete mellan fastighetsägaren och förvaltaren. Vid tvångsförvaltning är det i stället hyresnämnden som utser förvaltare och fastighetsägaren har inte heller någon möjlighet att påverka omfattningen av förvaltningsuppdraget (8 och 9 §§). Förvaltaren får ställning av legal företrädare för fastighetsägaren i fråga om skötseln av fastigheten. Fastighetsägaren är således i princip skild från förvaltningen av fastigheten. Hyresnämnden utövar tillsyn över förvaltningen (27 §).

Tidigare fanns också en möjlighet till förhandsprövning av fastighetsägare enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen). Förvärvslagen upphävdes 2010 och i samband med detta infördes vissa skärpningar av ingripandet enligt bostadsförvaltningslagen (se prop. 2009/10:21). Bland annat är kraven för att få till stånd ett beslut om särskild förvaltning sänkta under tre år från fastighetsägarens förvärv av fastigheten, en slags provotid (2 § andra stycket bostadsförvaltningslagen).

Det finns även möjligheter för en kommun att ingripa mot dåliga boendeförhållanden enligt andra regelverk. Enligt 9 kap. 9 § miljöbalken ska ägare till bostäder vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. Detta preciseras i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (33 §). Kommunen ska i sin tillsyn utöva särskild uppmärksamhet åt byggnader som innehåller en eller flera bostäder (45 § nämnda förordning). Även bestämmelserna om underhåll av byggnader i 8 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900) kan vara av betydelse vid brister i fastighetsförvaltningen. Slutligen kan nämnas möjligheten till expropriation när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma beträffande en fastighet, se 2 kap. 7 § expropriationslagen (1972:719).

Förvaltningsåläggande bör utmönstras ur bostadsförvaltningslagen

Som framgått ger bostadsförvaltningslagen möjlighet till ingripande mot brister i en fastighetsägares förvaltning genom att hyresnämnden beslutar om förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning. Jämfört med tvångsförvaltning bygger förvaltningsåläggande på en större grad av frivillighet och ska följdriktigt användas vid brister av mindre allvarligt slag och när det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning (se prop. 1976/77:151 s. 54 f.). I praktiken har förvaltningsåläggande emellertid inte fyllt den funktionen under en lång tid. Under åren 1998–2006 rörde endast ett beslut om särskild förvaltning fastställande av förvaltningsavtal (SOU 2008:75 s. 109). När bostadsförvaltningslagen skärptes i samband med att förvärvslagen upphävdes mildrades därför förutsättningarna för att besluta om förvaltningsåläggande (se prop. 2009/10:21 s. 30). Inte heller efter de utökade möjligheterna att besluta om förvaltningsåläggande har ingripandeformen fyllt den avsedda funktionen. Under perioden 2010–2016 avsåg endast ett beslut om särskild förvaltning fastställande av förvaltningsavtal (SOU 2017:33 s. 105).

Det kan finnas flera förklaringar till att beslut om förvaltningsåläggande används så sällan. En förklaring kan vara att även förvaltningsåläggande innehåller ett inslag av tvång. Det kan många gånger vara svårt att förena detta med den frivilliga medverkan från fastighetsägarens sida som ett förvaltningsåläggande bygger på, särskilt när fastighetsägaren bestrids en ansökan om särskild förvaltning. Det förhållandet att även ett förvaltningsåläggande är en långtgående inskränkning i fastighetsägarens sfär kan vidare göra att tvångsförvaltning oftast väljs när det har gått så långt att ett ingripande är befogat. Även om det är möjligt att frågan om förvaltningsåläggande aktualiseras i fler situationer än de som leder till en rättslig prövning, kan det konstateras att förvaltningsåläggande i praktiken knappast används. Det finns därmed i realiteten inte någon effektiv

Prop. 2020/21:201 ingripandeform mot sådana brister i förvaltningen som inte motiverar tvångsförvaltning.

Det finns mot denna bakgrund skäl att utmönstra förvaltningsåläggande ur bostadsförvaltningslagen och i stället införa en möjlighet till ingripande som kan få praktisk betydelse för att komma till rätta med brister i förvaltningen av hyresfastigheter.

Det bör införas en möjlighet att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister

Starka skäl talar för att det bör finnas en ingripandeform i bostadsförvaltningslagen som gör det möjligt att komma åt brister i förvaltningen som inte är så allvarliga att tvångsförvaltning är motiverad. Det möjliggör att hyresgästernas gemensamma intresse av en godtagbar förvaltning kan tas till vara på ett tidigare stadium. Det är vidare rimligt att den nya möjligheten till ingripande tar sikte på de brister som finns men lämnar förvaltningen oförändrad i de delar den fungerar tillfredsställande. Det bör således vara fråga om ett ingripande som är anpassat efter situationen och inte går längre än vad som är nödvändigt. En annan utgångspunkt bör vara att den nya möjligheten till ingripande så långt det är möjligt bidrar till att en överenskommelse kan träffas utan att frågan behöver prövas rättsligt.

En möjlighet för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att avhjälpa brister skulle uppnå dessa syften. Ingripandeformen är flexibel och kan anpassas efter omständigheterna, både i fråga om omfattning och om vilken sanktion som följer om föreläggandet inte följs (se nedan angående vite). Den ger således möjlighet att komma åt även mer isolerade brister i förvaltningen och erbjuder en proportionerlig åtgärd i fall när bristerna inte har blivit så allvarliga att tvångsförvaltning bör komma i fråga. Det har också visat sig att en ansökan om åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen är ett effektivt påtryckningsmedel som ofta leder till att parterna enas utan att hyresnämnden behöver pröva frågan (se SOU 2017:33 s. 102 f.). Vid brister som aktualiserar en tillämpning av bostadsförvaltningslagen kan problembilden ibland vara mer sammansatt än i fråga om ärenden om åtgärdsföreläggande, men det kan likafullt förväntas att möjligheten till ett föreläggande kan fungera som ett effektivt påtryckningsmedel också inom ramen för bostadsförvaltningslagen.

En fråga som kan ställas är om en möjlighet att förelägga hyresvärden att åtgärda brister enligt bostadsförvaltningslagen har något egenvärde vid sidan av möjligheten till åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen. I flera situationer kan det tänkas att regelverken överlappar varandra, vilket även kan vara fallet med nuvarande bestämmelser om förvaltningsåläggande. Enligt regeringens mening finns det emellertid skillnader mellan situationerna som motiverar att sådana påföljder kan finnas sida vid sida. En viktig sådan skillnad är att enskilda hyresgäster för talan om åtgärdsföreläggande, medan en hyresgästorganisation eller en kommun för talan enligt bostadsförvaltningslagen. Det är också så att åtgärdsföreläggande utgår från vilket men den enskilda hyresgästen lider av en brist medan bostadsförvaltningslagen snarare avser vilka krav som hyresgästerna som grupp har rätt att ställa på fastighetsägarens förvaltning. Det bör heller inte uppstå några praktiska problem på grund av överlappningen som inte kan hanteras i tillämpningen.

Regeringen anser mot denna bakgrund att det bör införas en möjlighet att ansöka om föreläggande för hyresvärden att åtgärda brister som drabbar hyresgäster gemensamt, benämnt förvaltningsföreläggande.

I bostadsförvaltningslagen används ”särskild förvaltning” för att beteckna ingripanden enligt lagen. Uttrycket blir något missvisande när förvaltningsåläggande ersätts av förvaltningsföreläggande. I stället bör ”ingripande i förvaltningen” användas. Som en följd av detta bör rubriken närmast före 30 kap. 22 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ändras.

Förutsättningar för att besluta om förvaltningsföreläggande

Utredningen föreslår inte någon ändring i förutsättningarna för ingripanden enligt bostadsförvaltningslagen. Det innebär att ett förvaltningsföreläggande, liksom hittills ett förvaltningsåläggande, ska kunna beslutas av hyresnämnden om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna genom att eftersätta underhållet av fastigheten eller annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för de boende. Även regeringen anser att de grundläggande förutsättningarna för ingripanden bör lämnas oförändrade. Samtidigt ligger det i sakens natur att ett föreläggande kan användas i fler situationer än de som kan anses motivera ett beslut om att skilja fastighetsägaren från förvaltningen. Liksom hittills bör en grundläggande tanke vara att den åtgärd som väljs ska stå i proportion till de missförhållanden som förekommer. Tvångsförvaltning bör även fortsättningsvis beslutas vid allvarligare brister.

Ett beslut om förvaltningsföreläggande kan aktualiseras vid olika typer av brister. Det kan antas att ansökningar om förvaltningsföreläggande i huvudsak kommer att avse eftersatt underhåll eller andra konkreta brister, t.ex. bristfällig trappstädning, sophämtning eller försörjning av nyttigheter som vatten och el. De brister som görs gällande kan emellertid också ha att göra med hyresvärdens uppträdande, t.ex. bristande tillgänglighet. Som *Svea hovrätt* och *Hyresnämnden i Göteborg* påpekar kan det i sådana fall vara svårare än annars att utforma ett förvaltningsföreläggande som är tillräckligt konkret. Regeringen återkommer till frågan om precisering av förvaltningsförelägganden i författningskommentaren till 6 § bostadsförvaltningslagen. Här kan framhållas att ett förvaltningsföreläggande, på samma sätt som förelägganden i allmänhet, måste vara tillräckligt precist så att den enskilde kan utläsa vilka åtgärder som denne ska vidta för att följa föreläggandet. Det blir ytterst en fråga för hyresnämnderna att avgöra om de brister som görs gällande i det enskilda fallet är sådana att det är möjligt att besluta om ett förvaltningsföreläggande.

Det bör i sammanhanget även noteras att regeringens förslag innebär att hyresnämnden får meddela ett beslut om tvångsförvaltning eller förvaltningsföreläggande om förutsättningarna föreligger. Hyresnämnden är alltså inte skyldig att göra det. I detta ligger att hyresnämnden får göra en bedömning av om de förhållanden som åberopas är tillräckliga för att det ska framstå som proportionerligt att besluta om ett ingripande. Hyresgästernas berättigade intressen får dock inte eftersättas. Detta överensstämmer med det som hittills gällt och även med vad som gäller i fråga om åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen.

Ett förvaltningsföreläggande bör i likhet med ett åtgärdsföreläggande kunna förenas med vite. På så sätt kommer förvaltningsförelägandet att utgöra ett effektivt påtryckningsmedel.

Svea hovrätt och *Hyresnämnden i Göteborg* efterfrågar förtydliganden av hur möjligheten att använda vite ska tillämpas i vissa situationer. Regeringen återkommer till frågan i författningskommentarerna till 5 och 6 §§ bostadsförvaltningslagen.

Hyresnämnden dömer ut viten som beslutats enligt bostadsförvaltningslagen (32 §) och hyreslagen (62 §). Det är naturligt att hyresnämnden även dömer ut ett vite som är kopplat till ett beslut om förvaltningsföreläggande.

Förvaltarens rätt till ersättning för utgifter förtydligas

Vid tvångsförvaltning är det förvaltarens huvudsakliga uppgift att se till att fastigheten förvaltas på ett tillfredsställande sätt. Förvaltaren ska sköta den dagliga tillsynen och det löpande underhållet. Vidare ska förvaltaren verka för att de olägenheter som föranlett förvaltningsbeslutet undanröjs och att fastigheten genomgår sådan förbättring och modernisering som är förenlig med en ändamålsenlig fastighetsförvaltning (9 § bostadsförvaltningslagen).

Huvudregeln är att medel till fastighetens förvaltning ska tas ur avkastningen, dvs. hyresintäkter och andra löpande intäkter av fastigheten (11 §). Även förvaltarens arvode ska som utgångspunkt täckas av sådana medel (25 §). Något behov för förvaltaren att göra utlägg finns därför som utgångspunkt inte. Enligt vad utredningen erfarit är dock leverantörer av nödvändiga tjänster och varor ofta ovilliga att ingå avtal om inte förvaltaren ingår det i eget namn och alltså inte som ställföreträdare för fastighetsägaren (se SOU 2017:33 s. 116). En utgift uppstår då för förvaltaren.

Någon närmare ledning för i vilken utsträckning och på vilket sätt förvaltaren kan få ersättning för nödvändiga utgifter ges inte i bostadsförvaltningslagen och det finns en osäkerhet om vad som gäller i sådana situationer. Det har förekommit att utgifter för akuta åtgärder ersatts som arvode. Enligt utredningens uppfattning omfattar dock arvodet rätteligen enbart ersättning för av förvaltaren nedlagd tid. Regeringen delar utredningens uppfattning att förvaltaren bör kunna få ersättning för utgifter som har krävts för att fullgöra uppdraget, dvs. för att åstadkomma en godtagbar förvaltning, även om avtalet har ingåtts i eget namn. Det föreslås därför en bestämmelse med den innebörden.

Även om förvaltaren ges en möjlighet att få utgifter ersatta bör inriktningen vara att förvaltaren försöker lösa det på annat sätt. Förvaltaren kan begära att fastighetsägaren ska betala ut de ytterligare medel som behövs för förvaltningen (13 §) eller att kommunen lämnar förskott (25 a §).

Tillämpningsområdet för åtgärdsföreläggande tydliggörs

Om lägenheten under hyrestiden inte har det skick som förutsatts kan hyresgästen göra gällande vissa påföljder, bl.a. ansöka hos hyresnämnden om ett åtgärdsföreläggande mot hyresvärden (16 § hyreslagen). De situationer då hyresgästen kan göra gällande påföljder är bl.a. när lägenheten skadas utan att hyresgästen är ansvarig för skadan (16 § första stycket punkt 1), när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet (punkt 2) och

när hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande (punkt 3).

Prop. 2020/21:201

Det har funnits en osäkerhet om hur bestämmelserna ska tillämpas vid åtgärdsföreläggande. Otydligheten har avsett huruvida det krävs hinder eller men i nyttjanderätten för att få till stånd ett åtgärdsföreläggande när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet. Det får numera genom rättspraxis anses klarlagt att det inte krävs hinder eller men för att ett åtgärdsföreläggande ska kunna utfärdas på grund av eftersatt underhåll (se bl.a. rättsfallet RH 2016:51). Det överensstämmer med hur bestämmelsen om hyresvärdens underhållsplikt ursprungligen var tänkt att tillämpas (se prop. 1968:91 Bih. A s. 210 f., jfr prop. 1974:150 s. 486).

Utifrån sin lydelse kan bestämmelsen emellertid fortfarande tolkas som att det krävs hinder eller men i nyttjanderätten även vid brister i underhållsskyldigheten för att påföljder som t.ex. åtgärdsföreläggande ska bli aktuella. Eftersom det kan leda till rättsförluster för hyresgäster bör ett förtydligande göras.

5 Stärkt skydd för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs

Regeringens förslag: När ett hyresavtal för en bostadslägenhet förfaller på grund av att lägenheten förstörs ska hyresvärden erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Det ska gälla under förutsättning att det är skäligt. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet. Vill hyresgästen ha en likvärdig lägenhet ska han eller hon meddela hyresvärden detta inom tre månader från det att hyresavtalet förföll.

Hyresgästen ska få ansöka om att hyresnämnden ska förelägga hyresvärden vid vite att erbjuda hyresgästen en likvärdig lägenhet. Föreläggandet ska vara tidsbegränsat och ska inte få gälla längre än två år. Om det finns särskilda skäl ska hyresnämnden kunna förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet till någon annan under tid som tvist i hyresnämnden pågår.

Förslagen i promemorian överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag. I promemorian föreslås att rätten att begära nytt hyresavtal endast ska gälla för en hyresgäst som tillträtt den lägenhet som förstörts och att tidsfristen för hyresgästens begäran ska vara en månad. Det föreslås i promemorian att hyresgästens rätt ska gälla första lämpliga bostadslägenhet som hyresvärden förfogar eller kommer att förfoga över. Vidare föreslås att hyresgästen ska kunna rikta sin begäran om nytt hyresavtal till en ny fastighetsägare, om fastigheten överlåtits efter det att lägenheten förstörts. Dessutom föreslås en särskild bestämmelse om att hyresnämnden i ärenden om rätt till nytt hyresavtal ska kunna skjuta upp avgörandet under viss tid (Ds 2018:18 s. 35–40).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser tillstyrker förslagen i promemorian eller har endast mindre invändningar mot dem. Förslagen avstyrks av flertalet företrädare för fastighetsägarintressen.

Flera remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna*, *Sveriges Allmännytt* (tidigare SABO) och *Sveriges Kommuner och Regioner* ifrågasätter behovet av de föreslagna reglerna. De två förstnämnda invänder vidare att förslagen riskerar att leda till ingrepp i äganderätten samt avtals- och näringsfriheten eftersom hyresvärdar kan tvingas att upplåta lägenheten med hyresrätt.

Bostadsrätterna och *Riksbyggen* framhåller särskilt att bostadsrättsföreningar inte bör omfattas av de föreslagna bestämmelserna eftersom det strider mot föreningarnas syfte att upplåta lägenheter med hyresrätt.

Flera remissinstanser anser att det bör övervägas att låta även hyresgäster som inte har tillträtt lägenheten omfattas av rätten till nytt hyresavtal. Det gäller bl.a. *Svea hovrätt*, *Umeå tingsrätt*, *Hyresnämnden i Jönköping* och *Sveriges advokatsamfund*.

Hyresnämnden i Stockholm påpekar att tidsfristen för hyresgästens meddelande till hyresvärden bör vara längre än en månad.

Några remissinstanser, bl.a. *Malmö tingsrätt*, framhåller att den föreslagna regleringen kan medföra tillämpningssvårigheter både vad gäller skälighetsavvägningen och bedömningen av vad som objektivt sett kan anses vara en lämplig lägenhet.

Skälen för regeringens förslag

Hyresgästen saknar skydd när lägenheten förstörs

När en lägenhet blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet (10 och 16 §§ hyreslagen). Det innebär att hyresförhållandet upphör utan att någon uppsägning behöver göras. Någon rätt för hyresgästen att få lägenheten återställd finns då inte och således inte heller någon motsvarande skyldighet för hyresvärden. Om hyresvärden är vållande, eller inte utan dröjsmål meddelar hyresgästen att lägenheten förstörts, finns en rätt till skadestånd.

Med att lägenheten förstörs avses en fysisk skada på lägenheten. Det finns ingen skarp gräns för hur omfattande skadorna ska vara. Klart är att inte endast total förstörelse avses; även mindre omfattande skador kan leda till att lägenheten anses förstörd. Det är dock inte tillräckligt att nödvändiga reparationsarbeten inte kan genomföras till hyrestidens början (se NJA II 1908 nr 5:1 s. 138 f. och Ds 2018:18 s. 15).

Omkring 90 procent av landets hyresgäster har en hemförsäkring (se SOU 2000:76 s. 58 och 59 och Ds 2018:18 s. 28). I en sådan försäkring ingår ett visst ekonomiskt skydd för det fall lägenheten förstörs. Försäkringskyddet omfattar, utöver skador på egendom som uppkommit, merkostnader för att bostaden blivit obrukbar under en tid av mellan 18 och 24 månader, beroende på försäkringsbolaget. Någon ny bostad kan emellertid inte erbjudas av försäkringsbolaget.

Ett skydd för bostadshyresgästen bör införas

När en bostadslägenhet förstörs försätts hyresgästen i en mycket svår situation. Han eller hon blir då utan förvarning bostadslös. För många

hyresgäster är det svårt att hitta en godtagbar ersättningsbostad, särskilt när det råder bostadsbrist. Det kan göra det svårt att fullfölja en anställning, utbildning eller skolgång för barn. Det uppstår naturligtvis också en stor osäkerhet för den hyresgäst som förlorat sin bostad och har svårt att lösa sin bostadssituation.

Anledningen till att lagregeln om förstörda lägenheter infördes var att det fick anses vara omöjligt att fullgöra avtalet i en sådan situation. I sammanhanget talades om skador på fastigheten och det uttalades att hyresvärden inte ska behöva återuppbygga huset (se NJA II 1908 nr 5:1 s. 138). Frågan om huruvida hyresgästens skydd ska stärkas har övervägts i olika sammanhang men det har inte lett till lagstiftning (se särskilt SOU 2000:76 s. 65–74 och SOU 2008:47 s. 60–68).

Lagregeln tillåter inte att det tas hänsyn till att omständigheterna kan skilja sig åt mellan olika situationer. Hyresavtalet förfaller exempelvis oavsett om hela huset eller endast enstaka lägenheter förstörs. Det har heller ingen betydelse om hyresvärden avser att återställa lägenheten. Likaså saknar det betydelse om hyresvärden förfogar över tillgängliga lägenheter i andra hus.

Regeringen anser att nuvarande ordning är otillfredsställande, särskilt i ljuset av att bostadssociala hänsyn i övrigt fått stort genomslag i hyreslagen. Hyresgäster har exempelvis sedan lång tid som huvudregel rätt till förlängning av hyresavtalet, även när hyresvärden säger upp det, s.k. direkt besittningsskydd (46 § hyreslagen). För att värna besittningsskyddet finns vidare bestämmelser om hur hyran får höjas, ofta benämnt bruksvärdesystemet. Hyreslagen har också gjorts tvingande till hyresgästens förmån.

Det förekommer att lägenheten anses förstörd även när skadorna avser en begränsad del av huset. Det är då ofta tydligt att ett återställande ska ske. Situationen liknar på många sätt den vid andra allvarliga brister som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Någon skarp gräns mellan dessa fall är inte heller möjlig att dra. Snarlika fall riskerar därför att behandlas på olika sätt, beroende på om lägenheten anses förstörd eller inte. Den brist som dagens ordning medför får anses särskilt tydlig när förstörelsen inte avser hela huset. Det torde också vara det vanligaste fallet.

Enligt regeringen är det angeläget att hyresgäster har någon form av skydd enligt lag när en lägenhet förstörs. Även om många hyresvärdar försöker hjälpa hyresgäster när en lägenhet förstörs, gör inte alla det. Hyresgästen står då utan skydd. Det finns också exempel på att lägenheter har återställts utan att hyresgästen har erbjudits ett nytt hyreskontrakt.

Det finns skäl att framhålla att en förstörd lägenhet är en oväntad händelse även för hyresvärden. Skador på huset omfattas normalt av ett försäkringsskydd men ekonomiska förluster kan inte desto mindre uppstå. Det ger vidare upphov till merarbete. Hänsyn till detta måste tas vid utformningen av ett skydd för hyresgäster.

De flesta remissinstanser, t.ex. *Sveriges advokatsamfund*, *Svea hovrätt* och *Hyresgästföreningen*, är positiva till förslaget i promemorian att stärka skyddet för hyresgästen när hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten förstörs.

Några remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna* och *Sveriges Allmännyttan*, ifrågasätter behovet av en skyddsbestämmelse för hyresgäster. De anför att det är mycket ovanligt att lägenheter skadas i sådan omfattning att de anses förstörda. De anger vidare att hyresvärden ofta erbjuder de

Prop. 2020/21:201 drabbade hyresgästerna ett nytt boende eller en möjlighet att flytta tillbaka när lägenheterna har återställts.

Det är riktigt att det är mycket ovanligt att skador uppstår i sådan omfattning att lägenheten anses förstörd. Regeringen anser emellertid inte att det är något vägande argument mot att införa en skyddsregel som gäller för just dessa situationer. Det finns vidare anledning att se positivt på att seriösa hyresvärdar i möjligaste mån erbjuder hyresgästerna en ersättningsbostad. Det visar också att det inte är alltför betungande för hyresvärdar utan tvärtom något som man bör kunna vänta sig. För de hyresgäster som inte har en hyresvärd som är beredd att medverka till att hyresgästen får en annan bostad kvarstår inte desto mindre behovet av ett skydd i lag. En annan sak är att en lagregel om ett grundskydd för hyresgäster när en lägenhet förstörs inte bör försvåra för hyresvärdar som redan i dag tar ansvar för hyresgästen när en lägenhet förstörs.

Sammantaget anser regeringen att det bör införas ett skydd för hyresgäster vars lägenheter förstörs. En lämplig avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen måste då åstadkommas. Utgångspunkten bör vara vad man bör kunna vänta sig av en ansvarstagande hyresvärd även utan någon lagregel.

Hyresgästen bör kunna få ett nytt hyresavtal

Intresset av ett skydd för hyresgästen väger särskilt tungt när hyresvärderna av någon anledning inte vill medverka till att hyresgästen får en ny bostad, trots att hyresvärderna avser att återställa lägenheten eller har andra tillgängliga bostadslägenheter. Det får anses rimligt att kräva av en ansvarstagande aktör att hjälpa hyresgästen i en sådan situation. Den belastning som detta medför är för de flesta hyresvärdar försumbar samtidigt som värdet för hyresgästen kan vara stort. För de hyresvärdar som redan i dag agerar på detta sätt får en lagregel med en sådan inriktning ingen betydelse alls (se nedan om hanteringen av frågan). Det får också anses stämma bättre överens med de överväganden i övrigt som gjorts i fråga om trygghet i boendet än dagens ordning där hyresvärderna utan skäl kan vägra att erbjuda hyresgästen en lägenhet. En jämförelse kan göras med att hyresgäster som huvudregel har rätt att ha kvar lägenheten, trots att hyreskontraktet sagts upp. I fråga om bostadsrättsföreningar – som inte förfogar över andra lägenheter – får situationen sägas vara lik ett återställande vid andra allvarliga brister.

Det bör som nämnts beaktas att det även för hyresvärderna är en oväntad och negativ händelse att en lägenhet förstörs. Det är en skillnad mot en rivning eller ombyggnad där hyresvärderna planerar åtgärden och kan räkna på hur lönsam en sådan kan vara. Fastighetsägare har vidare ett intresse av att kunna bedriva en rationell fastighetsförvaltning och bestämma över vilka investeringar som ska göras. Det talar för att fastighetsägare själva ska få bestämma om en lägenhet ska återställas och att det även bör stå fastighetsägare fritt att omvandla lägenheten till en lokal.

Regeringen anser därför att förslaget ska utgå från att hyresgästen ska ha rätt till en lägenhet som blir tillgänglig för upplåtelse. I detta ligger att hyresvärderna har en frihet att själv bestämma om en förstörd lägenhet ska återställas som bostadslägenhet eller som lokal.

En lagregel för den aktuella situationen kan utformas på olika sätt (jfr SOU 2000:76 s. 71–73 där olika alternativ belyses). Det finns för- och nackdelar med de olika möjliga lösningarna. Eftersom det är en regel av skyddskaraktär för rena undantagssituationer får vissa nackdelar accepteras, om fördelarna väger över.

I promemorian föreslås att en hyresgäst vars lägenhet förstörts ska ges rätt till ett nytt hyresavtal för en lägenhet som hyresvärden förfogar över, om det bedöms skäligt vid en avvägning mellan parternas intressen. Förslaget innebär att hyresgästen kan få sitt bostadsbehov tillgodosett om hyresvärden återställer den förstörda lägenheten eller har tillgång till andra liknande bostadslägenheter och det inte finns sakliga skäl mot att erbjuda hyresgästen ett hyresavtal.

Majoriteten av remissinstanserna är positiva till den principiella lösningen att hyresvärden ska förpliktas att erbjuda ett nytt hyresavtal när en lägenhet förstörs.

Hyresnämnden i Jönköping anser att en bättre lösning är att ersätta den nuvarande bestämmelsen om att hyresavtalet förfaller med att hyresvärden kan säga upp avtalet. Den omständigheten att lägenheten har förstörts skulle då kunna införas som en ny grund för att bryta besittningsskyddet.

Regeringen anser att en konstruktion som bygger på att frågan hanteras som en förlängningstvist passar sämre när ett helt hus förstörs. Det kan då, och även i andra fall, bli oklart vilka förpliktelser som gäller mellan parterna (se Ds 2018:18 s. 41). Det gäller t.ex. hur hyresgästen ska agera om hyresvärden underlåter att säga upp avtalet samtidigt som lägenheten är obebodlig. Det skulle också behöva övervägas ett antal undantag från hyreslagens regler, t.ex. i fråga om hyresgästinflytande (18 d–18 f §§), vilket undergräver idén att hyresavtalet gäller.

Praktiska skäl talar vidare för att hyresgästen ska ha rätt till andra lägenheter som blir tillgängliga för upplåtelse. Redan det förhållandet att lägenheten är förstörd talar för en sådan kompletterande regel. Det ger hyresgästen ett skydd som är mer effektivt samtidigt som det inte kan anses som betungande för hyresvärden att erbjuda en lägenhet som är tillgänglig för upplåtelse.

Fastighetsägarna kritiserar förslaget i promemorian och menar att det i strid med svensk rättstradition om avtalsfrihet medför en kontraheringsplikt, dvs. att hyresvärden kan förpliktas att teckna hyresavtal med en viss hyresgäst.

Den skyldighet att erbjuda ett nytt hyresavtal som föreslås i promemorian är en följd av det avtalsförhållande som gäller mellan parterna. Det är ett rättsförhållande som redan i dag är omgärdat av skyddsregler, t.ex. i form av besittningsskydd. En skillnad mot reglerna om besittningsskydd ligger dock i att även lägenheter som finns i andra hus kan tillkomma enligt förslaget i promemorian. Förslaget är dock begränsat till sådana bostadslägenheter som finns tillgängliga och det rör sig därför snarast om ett slags förtur. Den begränsning som det kan medföra för fastighetsägaren är alltså mycket liten. En rätt att bli erbjuden en annan lägenhet har också praktiska skäl för sig då det kan lösa hyresgästens bostadsproblem snabbare än enbart en återflytningsrätt. Till det sagda kommer även att många hyresvärdar redan erbjuder hyresgäster en ersättningslägenhet vilket visar att det är ett rimligt krav att ställa på fastighetsägare.

Vid beaktande av vilken typ av lägenhet som hyresgästen ska ha rätt till bör vikt fästas vid det bostadssociala inslaget. En utgångspunkt bör vara att ersättningslägenheten ska ge hyresgästen likartade förutsättningar i fråga om t.ex. familjeliv och yrkesliv. Omständigheter på hyresgästens sida bör således få betydelse men de bör värderas objektivt. Vissa skillnader måste accepteras i fråga om läge, standard och storlek. En helhetsbedömning får ytterst göras.

Förslaget bör, såsom bl.a. *Sveriges Allmännytt*a och *Malmö tingsrätt* framhåller, utformas så att det framgår att en objektiv bedömning ska göras och att hyresgästens inställning inte är avgörande. Det bör därför anges att hyresgästen ska erbjudas att hyra den förstörda lägenheten, om den återställs, eller en annan likvärdig lägenhet. Som utvecklats ovan bör en förutsättning vara att en sådan lägenhet är, eller blir, tillgänglig för upplåtelse.

Regeringen föreslår därför att hyresgästen, när en lägenhet förstörs, ska ha rätt att bli erbjuden en ny lägenhet. Det kan vara den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet som hyresvärden förfogar över. En förutsättning ska vara att en sådan lägenhet är eller blir tillgänglig för upplåtelse.

Lagrådet framhåller att en återställd lägenhet kommer att ha en ny och kanske även högre standard vilket medför att det kan komma att ifrågasättas om lägenheten efter återställandet utgör en likvärdig lägenhet. Lagrådet föreslår därför att bestämmelsen ska utformas så att erbjudandet om ett nytt hyresavtal ska avse en likvärdig lägenhet eller den förstörda lägenheten i återställt skick. Enligt regeringen är det emellertid tillräckligt att det i författningskommentaren klargörs att den förstörda lägenheten i återställt skick alltid ska anses som likvärdig, även om lägenheten efter återställandet fått en högre standard.

När ska hyresgästen ha rätt till ett nytt hyresavtal?

Skyddet måste utgå från en avvägning mellan hyresgästens bostadsbehov och hyresvärdens intresse av att förfoga över sin egendom. Hyresvärden bör som framgår ovan inte kunna tvingas att återställa en förstörd lägenhet eller att uppföra bostadslägenheter på annan plats. Det bör också stå hyresvärden fritt att använda sin fastighet för annat än bostadsändamål. Hyresgästens intresse av en ny bostad kan därför inte i varje enskilt fall tillgodoses av hyresvärden. Avvägningen får alltså betydelse för de fall där hyresvärden har bostadslägenheter som är, eller blir, tillgängliga för upplåtelse.

Frågan är då hur intresseavvägningen närmare bör gå till. I promemorian föreslås att parternas personliga och ekonomiska förhållanden ska vägas mot varandra (se Ds 2018:18 s. 38). Remissinstanserna godtar förslaget i denna del. Regeringen ställer sig bakom förslaget i sak men anser att det inte finns skäl att uttryckligen ange vissa förhållanden i lagtexten. I stället bör förslaget utformas så att det ska vara skäligt att hyresgästen ska erbjudas ett nytt hyresavtal.

En viktig faktor vid skälighetsbedömningen bör vara att hyresgästen ska ha behov av en bostad och ha svårt att lösa sin bostadssituation på egen hand. Situationen på bostadsmarknaden bör på så sätt få betydelse. Om hyresgästen inte använt lägenheten i sådan omfattning att hans eller hennes

utnyttjande skyddas kan hans eller hennes intresse normalt inte anses väga tungt. På samma sätt bör det beaktas till hyresgästens nackdel om han eller hon har misskött sig i sådan omfattning att grund för uppsägning finns. Om hyresgästen har vållat förstörelsen bör det – som bl.a. *Sveriges Allmännytt* och *Fastighetsägarna* framför – normalt inte vara skäligt att hyresvärden måste erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal.

Om hyresgästen har behov av en lägenhet – och inte andra skäl talar emot – bör en hyresvärd som yrkesmässigt bedriver uthyrningsverksamhet i ett normalfall vara skyldig att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal om en bostadslägenhet blir tillgänglig. För dessa hyresvärdar är detta ett närmast försumbart ingrepp i förvaltningen.

Det bör alltid göras en helhetsbedömning och alla förhållanden på både hyresgästens och hyresvärdens sida bör då beaktas.

Bostadsrättsföreningar skiljer sig från andra hyresvärdar eftersom dessa normalt har ett intresse av att upplåta lägenheter med bostadsrätt och inte hyresrätt. I promemorian framhålls att hyresgästens intresse av att behålla bostaden i regel bör väga tyngre än bostadsrättsföreningens intresse av att upplåta lägenheten med bostadsrätt (se Ds 2018:18 s. 71). *Bostadsrätterna* och *Riksbyggen* anser att det strider mot en bostadsrättsförenings syfte att upplåta lägenheter med hyresrätt och menar att bostadsrättsföreningar därför ska undantas från den föreslagna regleringen. *Sveriges advokatsamfund* anser att det bör vara en förutsättning att hyresvärden återställer en förstörd lägenhet till ett hyresobjekt eller att hyresvärden har tillgång till andra hyreslägenheter för att en intresseavvägning över huvud taget ska kunna aktualiseras. *Fastighetsägarna* framför liknande synpunkter.

Vid ombildning av hyresrätter till en bostadsrättsförening blir föreningens hyresvärd till de hyresgäster som inte vill delta i ombildningen. Föreningen åtar sig då samma ansvar som andra fastighetsägare. Det är en viktig förutsättning för att ombildning ska kunna ske trots att några hyresgäster motsätter sig det. Vidare får antas att fastigheten så gott som undantagslöst är försäkrad. Regeringen anser därför att utgångspunkten bör vara att även bostadsrättsföreningar är skyldiga att erbjuda en likvärdig lägenhet. Ett sådant ansvar aktualiseras i praktiken om den förstörda lägenheten återställs. Förutsättningarna för bostadsrättsföreningar kan dock skilja sig åt i större utsträckning än för andra fastighetsägare och det bör finnas ett utrymme att beakta det.

Gäller särskilda förutsättningar för hyresavtalet får det beaktas vid skälighetsbedömningen. Ett exempel kan vara att det finns en aktuell rivningsklausul eller att lägenheten utgör boende för en person med behov av särskilt stöd eller det annars finns särskilda förutsättningar för boendet. Förutsättningarna för verksamheten bör då kunna vägas in.

Även när ett helt hus förstörs bör utgångspunkten vara att hyresgästen erbjuds ett nytt hyresavtal. Förutsättningarna kan dock skilja sig från de fall där bara en del av ett hus förstörs. Framför allt om det saknas realistiska förutsättningar att erbjuda en lägenhet i ett annat hus kan det finnas skäl för en mer ingående prövning med tanke på hur lång tid det tar att bygga upp huset och den planering och de investeringar som måste göras.

Hur intresseavvägningen bör gå till behandlas närmare i författningskommentaren.

Den skyddsregel som föreslås har stora likheter med besittningsskyddet och syftar också till att undvika att en omotiverad lucka uppstår i detta när en lägenhet förstörs. Regeringen anser att tillämpningsområdet för skyddsregeln när en lägenhet förstörs därför bör vara detsamma som för besittningsskyddet (se 45 § hyreslagen). Det innebär t.ex. att regeln inte gäller om hyresrätten är förverkad eller om lägenheten utgör en del av hyresvärdens bostad. Den gäller då inte heller för upplåtelse i andra hand under de två första åren av hyresförhållandet.

I promemorian föreslås även en annan avgränsning, nämligen att hyresgästen ska ha tillträtt lägenheten för att omfattas av skyddsregeln. Det motiveras med att det bostadssociala intresset inte väger lika tungt om hyresgästen ännu inte tillträtt lägenheten (se Ds 2018:18 s. 29 och 30). Några remissinstanser, bl.a. *Svea hovrätt* och *Sveriges advokatsamfund*, är kritiska mot den avgränsningen, men de flesta invänder inte.

Reglerna om besittningsskydd gäller utan hinder av att lägenheten ännu inte tillträts. Enligt regeringen talar det för att en kompletterande skyddsregel bör ha samma avgränsning. Det kan också finnas ett skyddsbehov även i en sådan situation, t.ex. om lägenheten förstörs nära tillträdet. En annan sak är att hyresgästens situation bör kunna beaktas vid intresseavvägningen. Är t.ex. tillträdet inte närliggande och hyresgästen har en annan bostad bör det således kunna påverka bedömningen av om det är skäligen att hyresgästen ska erbjudas en annan hyreslägenhet.

Regeringen anser att lokaler inte bör omfattas av ett utökat skydd. Det är en bedömning som i stort sett alla remissinstanser delar. Även om det finns skyddsbestämmelser för lokalhyresgäster finns det flera faktorer som skiljer dem från bostadshyresgäster. En lokalhyresgäst kan exempelvis inte tvångsvis få hyresavtalet förlängt men väl skadestånd om en uppsägning är obefogad (s.k. indirekt besittningsskydd). Det indirekta besittningsskyddet kan således sägas vara ett skydd för hyresgästens ekonomiska förhållanden och har inte någon bostadssocial prägel. De praktiska förutsättningarna mellan lokalhyresgäster och bostadshyresgäster skiljer sig också åt. *Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet* anser att skyddet för lokalhyresgäster bör ses över då det förekommer att hyresvärdar byter ut hyresgästen när en lokal förstörs, trots att lokalen kommer att återställas. Det saknas dock tillräckliga skäl att nu göra en sådan översyn.

Inte heller hyresavtal som avser kooperativ hyresrätt bör omfattas av den föreslagna skyddsregeln. Vid kooperativ hyresrätt har rättsförhållandet flera särdrag, bl.a. dess föreningsrättsliga inslag. Hyresvärd för en kooperativ hyresrätt är en ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar. Hyresgästerna har således ett föreningsrättsligt inflytande över sitt boende. Det talar emot att någon rätt till ett nytt hyresavtal ska finnas när en lägenhet förstörs. Ingen remissinstans – förutom *Sveriges advokatsamfund* som ställer sig tveksamt – framför invändningar mot bedömningen i promemorian i denna del (se Ds 2018:18 s. 40). Regeringen föreslår därför att det i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt införs ett undantag från rätten att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när en lägenhet förstörs.

Hyreslagens bestämmelser om förlängning av hyresavtalet gäller inte för upplåtelser som omfattas av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Inte heller bör den föreslagna skyddsregeln gälla för sådana upplåtelser. Regeringen föreslår att det införs ett klagörande av den innebördan i nämnda lag.

Närmare om utformningen

De skyddsbestämmelser som föreslås kommer att tillämpas i få fall. Enligt regeringen talar det för att de bör utformas för att lösa de mest typiska problem som kan uppkomma och att det bör undvikas att tynga hyreslagen med en omfattande reglering för alla tänkbara undantagsfall. En annan viktig aspekt är att hyresvärdars hantering av frågan inte ska försvåras i onödan av lagbestämmelserna.

När en lägenhet förstörs behöver hyresgästen och hyresvärden ofta ha kontakt med varandra. Frågan om en ersättningsbostad kommer då normalt upp, eftersom många hyresgäster kan antas vilja ha hjälp av hyresvärden att hitta en ny bostad. Förhållandena kan dock skifta och hyresvärden har ett intresse av att få klarhet i om hyresgästen gör anspråk på att få en ny lägenhet. Det kan ha betydelse för hyresvärdens planering av en återuppbyggnad eller uthyrningsverksamheten i övrigt och även för förutsättningarna för att erbjuda en lägenhet till andra hyresgäster vars lägenheter har förstörts. Hyresgästen bör därför meddela hyresvärden om han eller hon vill erbjudas en ny lägenhet.

I promemorian föreslås att en hyresgäst som vill ha ett nytt hyresavtal av hyresvärden ska begära detta skriftligen inom en månad. *Umeå tingsrätt* och *Hyresnämnden i Stockholm* anser att en sådan tidsfrist är för kort. Det finns skäl att instämma i att fristen bör vara längre med tanke på hyresgästens utsatta situation när en lägenhet förstörs. Det föreslås därför att fristen ska vara tre månader och räknas från när hyresavtalet förfaller. I likhet med vad bl.a. *Sveriges advokatsamfund* anför bör ett meddelande anses lämnat när det har skickats med rekommenderat brev (63 § hyreslagen). Det är ofta lämpligt att meddelandet lämnas skriftligt, men det finns inte tillräckliga skäl för att ställa upp ett krav på att meddelandet alltid ska vara skriftligt.

Om parterna inte kommer överens bör frågan kunna prövas rättsligt. Med hänsyn till de likheter som finns med reglerna om besittningsskydd bör frågan prövas av hyresnämnden. Hyresnämnden bör kunna ålägga hyresvärden att vid vite erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal för en likvärdig bostadslägenhet när en sådan blir tillgänglig. Det bör av praktiska skäl undvikas att hyresnämnden prövar hur sannolikt det är att hyresvärden kommer att kunna erbjuda en lägenhet. Förpliktelsen bör i stället utgå från att hyresvärden åläggs att erbjuda en lägenhet för det fall en sådan blir tillgänglig. Det är en viss skillnad mot förslaget i promemorian som utgår från att hyresnämnden gör en bedömning av om en lägenhet kommer att bli tillgänglig. En följd av detta är att det saknas behov av att genomföra förslaget i promemorian om en möjlighet att vilandeförklara ärendet för att kunna bedöma huruvida en lägenhet kommer att bli tillgänglig.

I fråga om hyresnämndens beslut finns det skäl att ansluta till det som gäller i fråga om åtgärdsföreläggande (11 och 16 §§ hyreslagen).

Hyresnämndens beslut bör formuleras som ett föreläggande riktat till hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett hyresavtal för en likvärdig lägenhet när en sådan blir tillgänglig. Föreläggandet bör vara begränsat till viss tid. Som föreslås i promemorian bör tiden inte vara längre än två år.

Det är av stor vikt att ett föreläggande respekteras. Föreläggandet bör, som bl.a. *Hyresnämnden i Jönköping* är inne på, därför kunna förenas med vite.

Liksom vid förlängningstvister bör vardera parten som huvudregel stå för sina egna rättegångskostnader i hovrätten.

I vissa undantagssituationer kan en fråga om turordning mellan hyresgäster uppstå. Så är fallet om fler hyresgäster har rätt att bli erbjudna liknande lägenheter samtidigt som hyresvärden inte kan erbjuda så många lägenheter, i vart fall inte vid samma tidpunkt. Frågan torde framför allt uppkomma när ett helt hus – eller en stor del av ett hus – förstörs. I promemorian föreslås att hyresvärden ska kunna bestämma turordningen mellan hyresgästerna och att hyresnämnden ska kunna pröva frågan men någon lagregel föreslås inte. De flesta remissinstanser godtar detta men några invänder att hyresvärden inte bör kunna bestämma prioriteringsordningen. *Hyresnämnden i Göteborg* anser att det bör framgå av lagtexten om hyresnämnden ska kunna rangordna hyresgäster och om turordningen ska kunna överlämnas till fastighetsägaren. *Riksbyggen* och *Sveriges advokatsamfund* anser att det behövs förtydliganden i denna del.

Om frågan om turordning ska lösas bör den lagregleras. Det kan dock sättas i fråga om en sådan regel bör införas. Om frågan ska regleras uppkommer ett flertal frågor, även av processuell karaktär, som en följd av att hyresgäster står mot varandra i ärendet. Det gör att det finns flera nackdelar med att reglera frågan i lag och en reglering skulle riskera att bli omfattande. Till detta kommer att frågan såvitt känt aldrig har orsakat problem och den torde ytterst sällan ställas på sin spets. Regeringens slutsats är därför att de bestämmelser som föreslås bör lösa intressekonflikten mellan hyresgästen och hyresvärden men inte den som kan uppstå mellan hyresgäster. Någon regel om turordning föreslås därför inte nu. Det innebär att hyresvärden får lösa en fråga om turordning efter vad som är lämpligt, om en sådan någon gång uppkommer.

I promemorian föreslås en särskild regel för det fall hyresvärden överlåter fastigheten efter det att lägenheten har förstörts. Enligt förslaget ska hyresgästen i en sådan situation kunna framställa sin begäran om ett nytt hyresavtal mot den nya fastighetsägaren och skälighetsbedömningen ska göras med beaktande av den nya fastighetsägarens intressen. Få remissinstanser invänder mot förslaget i denna del. *Fastighetsägarna* gör dock gällande att det finns en risk för att ingen vill köpa en fastighet som är belastad med krav på återflyttning från tidigare hyresgäster och eventuella juridiska processer om detta.

Grunden för hyresvärdens skyldighet att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal är den tidigare avtalsrelationen mellan parterna. När avtalet upphört utan att någon av parterna gett anledning till det är det rimligt att hyresvärden ska ha en skyldighet att hjälpa hyresgästen. Den skyldighet för hyresvärden som föreslås är inte begränsad till den förstörda lägenheten utan kan även avse andra likvärdiga lägenheter. Det talar emot att rätten gäller mot en förvärvare på samma sätt som hyresgästens besittningsskydd och det är inte heller självklart att det är en fördel för

hyresgästen. En fastighetsöverlåtelse är förenad med transaktionskostnader och någon risk för att fastigheten överläts för att undgå ett ansvar enligt den föreslagna skyddsbestämmelsen torde knappast finnas. Enligt regeringen gör detta sammantaget att skyldigheten bör åvila den som var hyresvärd när lägenheten förstördes, även om fastigheten överläts. Det innebär i praktiken att hyresvärden får erbjuda en annan lägenhet i sitt bestånd om en sådan blir tillgänglig.

Det kan nämnas att rätten att begära ett nytt hyresavtal får anses vara ett sådant anspråk som preskriberas enligt 61 § hyreslagen. Det innebär att hyresgästens rätt går förlorad om inte en ansökan görs hos hyresnämnden inom två år från det att lägenheten förstördes. *Svea hovrätt* och *Malmö tingsrätt* anser att fristen om två år för att ansöka hos hyresnämnden bör regleras särskilt i lagreglerna om hyresgästens rätt till nytt hyresavtal när lägenheten förstörs. Även om ett sådant förtydligande kan sägas göra det lättare för hyresgästen att förstå vad som åligger honom eller henne talar ändå övervägande skäl mot en sådan lösning. Regeln om preskription gäller i övrigt utan förtydligande och det finns inte tillräckliga skäl att här göra en avvikelse från det. Det bör beaktas att hyresgästen bör ansöka hos hyresnämnden så snart som möjligt sedan det visat sig att enighet inte nås med hyresvärden. Efter två år kan det antas att frågan ofta har fått en minskad aktualitet och har hyresgästen dröjt med att göra en ansökan utan godtagbart skäl bör det i vissa fall kunna påverka skälighetsbedömningen. En lagstadgad frist om två år kan då riskera att bli vilseledande eller i vart fall leda till att hyresgästen dröjer med sin ansökan.

Det kan diskuteras var de nya paragraferna bör placeras. I och med att tillämpningsområdet är detsamma som för bestämmelserna om förlängning av hyresavtalet och också är ett komplement till dessa är det naturligt att de placeras vid dessa. Den aktuella underrubriken talar om förlängning av hyresavtal. Även om det inte rör sig om förlängning av hyresavtal i egentlig mening finns det inte skäl att tynga rubriken för att också täcka de fall som de nya bestämmelserna kommer att träffa. De materiella bestämmelserna bör placeras i en ny 46 a §, direkt efter reglerna om förlängning av hyresavtal, och bestämmelserna om hyresnämndens prövning omedelbart därefter i en ny 46 b §.

Det finns även skäl att ta upp en fråga om utformningen av 16 § hyreslagen. I tidigare utredningar har man utgått från att hyresavtalet förfaller om lägenheten förstörs före tillträdet eller under hyrestiden oberoende av hyresgästens vållande (se t.ex. SOU 2000:76 s. 55 och SOU 2008:47 s. 55). Det torde också ge uttryck för den etablerade uppfattningen. I promemorian påpekas att ordalydelsen i bestämmelsen emellertid är otydlig när det gäller betydelsen av att hyresgästen är ansvarig för en skada som inträffar under hyrestiden (se Ds 2018:18 s. 52). Lagtexten skulle nämligen kunna läsas så att avtalet inte förfaller om hyresgästen är ansvarig för att lägenheten skadas under hyrestiden (se 16 § första stycket 1). Det finns skäl att förtydliga lagtexten så att det framgår att hyresavtalet förfaller om lägenheten förstörs under hyrestiden, även om hyresgästen är ansvarig för att lägenheten förstörts.

I vissa situationer kan hyresvärden omintetgöra hyresgästens rätt genom att disponera över lägenheten. Det gäller framför allt när det i praktiken endast är en lägenhet som kan komma i fråga, t.ex. när en enstaka lägenhet förstörts i ett hus som ägs av en bostadsrättsförening.

I promemorian föreslås att hyresnämnden, om det finns särskilda skäl, ska kunna förbjuda hyresvärden att innan tvisten är avgjord upplåta hyresrätt eller annan rättighet som ger företräde framför hyresgästen till en lägenhet som tvisten gäller.

Regeringen anser inte att det finns skäl att införa någon mer generell möjlighet till interimistiska beslut. Det får i allmänhet accepteras att lägenheter upplåts av hyresvärden under den tid som en tvist om förtur pågår. En annorlunda lösning skulle också kunna försvåra hanteringen för hyresvärdar då ett allmänt hållet förbud kan ge upphov till osäkerhet om vilka lägenheter som kan upplåtas. Det är inte lämpligt. I de fall där det är tydligt att hyresgästen i praktiken endast kan efterfråga den förstörda lägenheten efter att den återuppbyggs är läget dock annorlunda. Det finns då inte skäl att anta att ett interimistiskt beslut på ett onödigt sätt försvårar en affärsverksamhet. Enligt regeringen framstår det vidare i en sådan situation som stötande att en upplåtelse kan förberedas och genomföras samtidigt som en tvist i frågan pågår. En möjlighet till interimistiskt beslut för att skydda hyresgästens rätt uppvisar stora likheter med de möjligheter till interimistiska förordnanden som finns enligt 15 kap. rättegångsbalken.

Regeringen anser därför att det bör införas en möjlighet för hyresnämnden att i ett ärende om förtur vid vite förbjuda hyresvärden interimistiskt att upplåta nyttjanderätt till en viss lägenhet. Förbudet kommer då att träffa både upplåtelse av en lägenhet med hyresrätt och med bostadsrätt. Till skillnad från beslutet om förtur bör ett förbud inte kunna avse en likvärdig lägenhet i allmänhet. Det bör också förutsättas att det finns tecken på att en upplåtelse förbereds eller att det annars av särskilda skäl kan antas att så är fallet.

Förslaget är förenligt med grundläggande fri- och rättigheter

Förslaget innebär att en hyresvärd under vissa förutsättningar har en skyldighet att erbjuda en tidigare hyresgäst ett nytt hyresavtal. Hyresvärdens möjlighet att förfoga över sin egendom kan således sägas bli begränsad i dessa situationer. Som framgår ovan får denna begränsning anses vara mycket liten. Några remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna* och *Sveriges Allmännyttan*, ifrågasätter dock om lagförslaget är förenligt med äganderätten. Kritiken avser dels att hyresvärden kan föreläggas att upplåta en lägenhet med hyresrätt till en viss hyresgäst, dels att hyresvärden kan förbjudas att upplåta en lägenhet till någon annan än hyresgästen under tid som tvist i hyresnämnden pågår. Möjligheten att interimistiskt förbjuda en upplåtelse kan enligt nämnda remissinstanser dessutom anses utgöra ett ingrepp i näringsfriheten eftersom ett sådant förbud kan leda till betydande hyresförluster.

Enligt regeringsformen är vars och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när

det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen (2 kap. 15 § första stycket). Begränsningar i rätten att driva näring eller utöva yrke får införas endast för att skydda angelägna allmänna intressen och aldrig i syfte enbart att ekonomiskt gynna vissa personer eller företag (2 kap. 17 § första stycket).

Regeringens förslag medför inte att hyresvärdar behöver avstå från någon egendom. Skyddet mot sådana tvångsförfoganden aktualiseras därmed inte. Förslaget kan inte heller anses medföra någon inskränkning av för vilket ändamål en lägenhet får användas i motsats till t.ex. byggnadsreglerande och markreglerande bestämmelser (jfr prop. 1993/94:117 s. 49). I stället är det en fråga om till vem en lägenhet under vissa förutsättningar ska upplåtas. Enligt regeringens mening står en sådan reglering inte i strid med regeringsformens skydd för äganderätten (se också SOU 2013:59 s. 40).

Den förslagna möjligheten till interimistiska förbud kräver särskilda skäl och syftar till att säkerställa hyresgästens rätt när han eller hon i praktiken enbart kan efterfråga en viss lägenhet, vanligen den förstörda lägenheten efter att den återställts. Ett sådant förbud kan endast gälla under tid som tvisten pågår och det påverkar inte hyresvärdens övriga uthyrningsverksamhet. Några mer betydande hyresförluster torde därmed sällan uppstå. Förslaget motiveras av ett angeläget allmänt intresse (se nedan) och bedöms inte komma i konflikt med regeringsformens skydd för näringsfriheten.

Enligt Europakonventionen har varje person rätt till respekt för sin egendom. Ingen får berövas sin egendom annat än i det allmänna intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser. En stat har dock rätt att genomföra sådan lagstiftning som den finner nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmänna intresse (artikel 1 i det första tilläggsprotokollet).

Enligt rättspraxis från Europadomstolen innefattar ägarens rätt att använda sin egendom flera typer av förfoganden, bland annat rätten att bestämma under vilka villkor andra får använda egendomen (se avgörandet *R & L, S.R.O. m.fl. mot Tjeckien* den 3 juli 2014, § 102). Inskränkningar i en hyresvärdar rätt att bestämma formen för upplåtelse av en bostadslägenhet och till vem upplåtelse ska ske får därför anses beröra konventionens skydd för äganderätten.

Rätten att använda egendom får inskränkas genom lagstiftning i syfte att tillgodose ett allmänt intresse. Europadomstolen har gett den nationella lagstiftaren ett stort utrymme att bedöma vad som utgör ett allmänt intresse. Det gäller i fråga om både förekomsten av ett problem som motiverar åtgärder från lagstiftarens sida och valet av regler för att genomföra sådana åtgärder (se t.ex. avgörandet *Spadea och Scalabrino mot Italien* den 28 september 1995, § 29). När det gäller bostadshyra har Europadomstolen i flera avgöranden uttalat att det utgör ett allmänt intresse att tillgodose hyresgästers sociala skydd (se t.ex. avgörandet *Amato Gauci mot Malta* den 15 september 2009, § 55).

Rätten att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när ett hyresavtal förfaller är motiverat av bostadssociala skäl och stärker skyddet för bostadshyresgäster som utan förvarning blir hemlösa. Det får anses utgöra ett allmänt intresse.

Begränsningar i rätten att använda egendom ska vara proportionerliga. Det innebär att nödvändigheten av ett intrång i det allmännas intresse måste balanseras mot det men som den enskilde lider av intrånget. Staten ges vid tillämpningen av denna princip en förhållandevis vid egen bedömningsmarginal (se t.ex. Europadomstolens avgörande *Immobiliare Saffi mot Italien* den 28 juli 1999, § 49 och jfr prop. 2009/10:80 s. 165).

Regeringens förslag innebär att hyresvärdens skyldighet att erbjuda en ersättningslägenhet i normalfallet endast gäller sådana bostadslägenheter som hyresvärderna ändå ska hyra ut. Hyresvärderna kan visserligen föreläggas att upplåta en sådan lägenhet till en viss hyresgäst, nämligen den vars lägenhet har förstörts. En sådan inskränkning i hyresvärdens rätt att förfoga över sin egendom får dock anses försumbar. Hyresvärdens ansvar är dessutom klart mindre långtgående än det ansvar som finns att återställa lägenheten vid allvarliga brister men där lägenheten inte anses förstörd. Det avser också ett rättsområde där bostadssociala skäl redan i dag, både i Sverige och i andra jämförbara länder, påverkar hyresvärdens frihet att disponera över sin egendom.

En viktig del av förslaget är vidare att hyresvärdens skyldighet att erbjuda ett hyresavtal förutsätter att det är skäligt. Det ska alltid ske en helhetsbedömning där hyresvärdens eventuella skäl för att inte erbjuda hyresgästen en lägenhet ska beaktas (jfr Europadomstolens avgörande *Lekić mot Slovenien* den 11 december 2018, § 95). Därigenom ges förutsättningar för att i enskilda fall åstadkomma en balans mellan parternas intressen.

Den möjlighet till interimistiska förbud som föreslås påminner om säkerhetsåtgärder som redan finns i dag vid rättegångar. Förbudet ska alltid avse en viss lägenhet och gäller endast under den tid som tvisten pågår. För hyresvärdar blir ett förbud därför normalt inte särskilt betungande. Det ska därutöver göras en intresseavvägning och ett förbud förutsätter särskilda skäl.

Regeringen gör därför bedömningen att förslaget är förenligt med Europakonventionens skydd för äganderätten.

6 Förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar

Regeringens förslag: Hyreshöjningar ska fasa in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag. De belopp som ska betalas under infasningsperioden liksom längden på denna period ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek.

Utredningens förslag överensstämmer i huvudsak med regeringens (SOU 2017:33 s. 183–185). Utredningen föreslår att det i lag ska anges att infasningsperioden får vara högst tio år.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser är positiva till förslaget eller har inte några synpunkter. *Fastighetsägarna* och *Riksbyggen* tillstyrker förslaget men menar att infasningsperioden bör kunna vara maxi-

malt fem år. *HSB Riksförbund* avstyrker förslaget och menar bl.a. att föreslagna tidsrymd om tio år är alltför lång och att förslaget riskerar att leda till att hyresvärdar, särskilt mindre sådana, inte får renoveringsprojekt att gå ihop ekonomiskt. Även *Helsingborgs kommun* menar att tio år är en för lång tid för infasning av hyra. *Svea hovrätt* och *Hyresnämnden i Stockholm* avstyrker förslaget och anför bl.a. att förslaget kan leda till tillämpningsproblem och att utredningen inte beaktat hyresvärdens intresse av att inom en inte alltför avlägsen framtid kunna få fullt betalt för gjorda investeringar. *Telge Bostäder AB* menar att det inte finns skäl att ändra trappningsregeln.

Skälen för regeringens förslag

Hyresgästers ställning vid en renovering

Renoveringsåtgärder som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten kräver samtycke från berörda hyresgäster eller hyresnämndens tillstånd (18 d § hyreslagen).

Hur stort inflytande hyresgästerna bör ha vid en renovering har länge varit omdiskuterat. Dagens modell med krav på samtycke från hyresgästerna eller hyresnämndens tillstånd blev kritiserad kort tid efter att den infördes år 1997. År 2002 ändrades reglerna för att hyresgästernas intressen skulle tas till vara på ett bättre sätt. Hyresnämnden ska vid tillståndsprövningen väga fastighetsägarens intresse av att åtgärden genomförs mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas, exempelvis intresset av att undvika en hög hyresnivå eller att bevara en äldre och fortfarande väl fungerande inredning (se 18 f § hyreslagen och prop. 2001/02:41 s. 24 f.). Det har under en lång tid varit ifrågasatt om lagändringen har fått det genomslag som avsetts och således om hyresgästernas ställning vid ombyggnad verkligen stärkts.

Hyresgästutredningen har gjort en genomgång av rättspraxis i fråga om ärenden om tillstånd till ändrings- och förbättringsåtgärder. Utredningens slutsats är att intresset av en modern standard tillmäts en så stor tyngd att hyresgästens invändningar om hyreshöjningar i regel saknar betydelse och att 2002 års lagändringar därför inte kan sägas ha fått genomslag. Utredningens genomgång visar också att det är vanligt med betydande hyreshöjningar i ärenden om tillstånd till förbättringsarbeten. Vidare framgår att andelen hyresgäster som flyttar är högre i hus som genomgår omfattande renoveringar än i andra hus.

Utredningen lämnar mot denna bakgrund flera förslag för att stärka hyresgästernas ställning vid renoveringar. Förslagen avser bl.a. en utökad infasningsperiod för hyreshöjningar, förbättrad information till hyresgäster inför en renovering och ändrade förutsättningar för den rättsliga prövningen av om tillstånd ska ges till renoveringsåtgärder.

Regeringen ser en risk för att hyresgäster får en otrygghet i boendet på grund av stora hyreshöjningar till följd av renoveringar. Även om många hyresgäster kan efterfråga en hög standard och är beredda att betala för den, är renoveringarna och de hyreshöjningar de ger upphov till också ett problem för stora grupper av hyresgäster. I praktiken kan besittnings-

Prop. 2020/21:201 skyddet för hyresgäster som bor i hus med renoveringsbehov undergrävas (jfr prop. 1968:91 Bih. A s. 48 f.).

Hyresgäster bör få bättre skydd mot stora och snabba hyreshöjningar

Hur snabbt en betydande hyreshöjning får genomslag är av stor praktisk betydelse för hyresgäster, som kan behöva vidta åtgärder för att anpassa sig till den nya hyran. Det kan t.ex. handla om att hyra ut ett rum till en inneboende eller leta efter nytt boende. På orter med bostadsbrist är det sällan möjligt att hitta ett nytt boende på kort tid. För barnfamiljer innebär en flytt, om den sker till en ny bostad utanför närområdet, ofta även byte av skola eller förskola för barnen. Det är viktigt att hyresgäster får så god tid på sig att vidta sådana anpassningsåtgärder att konsekvenserna av en kraftig hyreshöjning blir så lindriga som möjligt.

I hyreslagen finns en regel som ska skydda hyresgäster mot kraftiga och snabba hyreshöjningar genom att den nya hyran stegvis fasas in under en viss tid, den så kallade trappningsregeln. Den infördes 2011 i samband med att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen skulle börja bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer samtidigt som deras hyresnormerande roll ersattes med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror. Behov av en skyddsregel ansågs finnas eftersom det fanns en farhåga att hyrorna skulle kunna komma att höjas så att hyresgäster av ekonomiska skäl skulle få svårt att bo kvar, vilket skulle begränsa det praktiska värdet av besittningsskyddet (prop. 2009/10:185 s. 69 f.).

Trappningsregeln anger att om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och om inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (55 § sjätte stycket hyreslagen). Att den nya hyran ska fasas in kan också följa av en förhandlingsöverenskommelse mellan de kollektivt förhandlande parterna.

Utgångspunkten är alltså att väsentliga hyreshöjningar inte ska få genomföras på en enda gång. När regeln infördes angavs att vad som anses som en väsentligt högre hyra får avgöras i rättstillämpningen efter omständigheterna i det särskilda fallet. En hyreshöjning på närmare tio procent bör emellertid i allmänhet anses vara väsentlig. Vidare angavs att särskilda skäl som kan tala emot att bestämmelsen ska tillämpas, trots att det är fråga om en väsentlig hyreshöjning, kan vara att lägenhetens bruksvärde höjts till följd av att det har genomförts standardhöjande renoveringsåtgärder som hyresgästen har godkänt eller som hyresnämnden har lämnat tillstånd till. Den dåvarande regeringen uttalade att när det gäller renoveringsåtgärder som har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde har hyresgäster ett relativt starkt inflytande och att det i dessa situationer många gånger får anses skäligt att efterföljande hyreshöjningar får ett snabbare genomslag än annars (se prop. 2009/10:185 s. 72 och 91 f.).

Utifrån Hyresgästutredningens genomgång av praxis i tillståndsärenden kan det med fog ifrågasättas om hyresgäster har ett starkt inflytande över vilka renoveringsåtgärder som får vidtas. Det kan vidare konstateras att det framför allt är när hyresvärden utfört standardhöjande renoveringsåtgärder som hyresgäster får en hyreshöjning på tio procent eller mer. Det förekommer inte sällan mycket kraftiga hyreshöjningar i ärenden om

tillstånd till ändrings- och förbättringsarbeten. Sådana hyreshöjningar medför problem för stora grupper av hyresgäster – inte minst kan de leda till att hyresgäster tvingas flytta. Det finns därmed ett stort skyddsbehov i renoveringsfallen.

Att det finns ett sådant skyddsbehov har bildat utgångspunkt för den rättspraxis som finns på området. Regeln har kommit tillämpas så att trappning trots förarbetsuttalandena sker även när skälig hyra bestäms efter en standardhöjande renovering. För att undvika att det dröjer alltför lång tid innan hyresnivån anpassats till en korrekt bruksvärdeshyra har emellertid större delen av höjningen getts genomslag i trappans första steg. I praxis har uttalats att en riktlinje kan vara att det första steget innebär en höjning av hyran som motsvarar ungefär hälften av den totala hyreshöjningen (se rättsfallet RH 2013:9 I). Det sagda innebär att den nya hyran fasas in från en redan från början hög nivå och att den får ett relativt snabbt genomslag – redan inom något år kan hyresgästen i många fall komma att betala full hyra och infasningsperioder överstigande tre år är ovanligt.

Flera hyresvärdar tillämpar redan i dag trappning av hyreshöjningar i samband med omfattande renoveringar. I de fall där så inte sker är hyresgästerna hänvisade till att begära trappning hos hyresnämnden. I den situationen ger dagens tillämpning av trappningsregeln enligt regeringen ett otillräckligt skydd för de hyresgäster som får en kraftigt höjd hyra efter en renovering. Redan trappans första steg kan innebära stora ekonomiska utmaningar för en hyresgäst och det finns en risk för att den nya hyran får fullt genomslag innan hyresgästen haft möjlighet att anpassa sig. Det finns därmed anledning att överväga en ändring av trappningsregeln som ger hyresgästerna ett mer verksamt skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar.

En mer generös tillämpning av trappningsregeln

Utredningen har inte funnit skäl att föreslå några ändringar i grundförutsättningarna för att tillämpa trappningsregeln, dvs. hyresgästen ska begära trappning, det ska vara fråga om en väsentlig hyreshöjning och särskilda skäl ska inte tala emot en tillämpning av regeln. Regeringen gör ingen annan bedömning. Det finns däremot anledning att se över hur den skäligen tid under vilken hyran ska fasas in bestäms.

När den skäligen infasningsperioden ska bestämmas måste hyresnämnden förutom hyresgästens intresse också beakta fastighetsägarens berättigade intresse av att inom rimlig tid få betalt för gjorda investeringar. Det får inte dröja en alltför lång tid innan hyran anpassas till fastställd bruksvärdeshyra. Vid skyddsregelns införande uttalades att övergångstiden i allmänhet inte bör vara längre än tre–fem år och att det endast i undantagsfall bör förekomma att övergångstiden bestäms till närmare tio år (se prop. 2009/10:185 s. 92). Dessa utgångspunkter bör enligt regeringen i huvudsak alltjämt gälla vid bestämmandet av en skälig övergångstid. Det är således inte aktuellt att nu inskränka tillämpningsområdet genom att begränsa tidsperioden till maximalt fem år, som *Fastighetsägarna* och *Riksbyggen* förordar.

Inom ramen för de fem år som normalt utgör den bitersta gränsen för trappning bör en långsammare höjningstakt medges. Dagens tillämpning av trappningsregeln innebär ett snabbt höjningstempo med hänvisning till

Prop. 2020/21:201 att hyreshöjningen beror på en standardhöjande renovering. Som framgår ovan finns det goda skäl för en mer generös tillämpning av trappningsregeln i dessa situationer. Detta tillstyrks också av företrädare för fastighetsägarintressen, bl.a. *Sveriges Allmännytt*a och *Fastighetsägarna*. En sådan mer generös tillämpning kan åstadkommas genom att det i trappningsregeln uttryckligen anges att det normalt är hyreshöjningens storlek som ska avgöra storleken på trappans steg och längden på den skäligena perioden (jfr prop. 2009/10:185 s. 92). Med denna utgångspunkt finns det inte längre någon anledning att tillämpa en brantare trappa än annars när hyreshöjningen beror på standardhöjande renoveringsåtgärder.

HSB Riksförbund menar att en trappa för hyreshöjningar med en övergångstid på några år avsevärt kan försvåra de ekonomiska förutsättningarna för renoveringsprojekt och helt förhindra projekt om trappningstiden är tio år, vilket riskerar att slå särskilt hårt mot mindre hyresvärdar. Det kan dock konstateras att de ändringar som nu föreslås innebär en något långsammare höjningstakt av de hyreshöjningar som ska fasas in enligt rådande regelverk. På samma sätt som i dag torde det bli sällsynt att trappning sker under en period som överstiger fem år. Inkomstbortfallet för fastighetsägarna på grund av ändringarna bör därmed bli begränsat. Det framstår därför inte som troligt att förslaget skulle hämma renoveringar av hyresbostadshus. Samtidigt kan även mindre justeringar i vilka hyresnivåer som ska gälla under övergångsperioden vara betydelsefulla för de hyresgäster som har behov av att vidta anpassningsåtgärder på grund av en hyreshöjning.

Regeringen menar att en tillämpning av trappningsregeln i linje med det som nu angetts innebär en lämplig avvägning mellan hyresgästernas behov av skydd och hyresvärdarnas intresse av att inom en rimlig tid få full hyra. Trappningsregeln bör därmed ändras i enlighet med det sagda, så att ett lugnare höjningstempo kan åstadkommas.

Branschgemensam mall för samråd vid renoveringar

Hyresgästutredningen föreslår att hyreslagen ska ställa högre krav på hyresvärdens meddelande till hyresgästerna om de renoveringsåtgärder som denne önskar vidta (se 18 e § hyreslagen).

Efter utredningens förslag har Fastighetsägarna, Sveriges Allmännytt a och Hyresgästföreningen kommit överens om en mall för samrådsavtal vid genomgripande ombyggnader. Avsikten är att lokala hyresgästorganisationer och fastighetsägare ska använda mallen som utgångspunkt när de ska komma överens om hur samrådsprocessen vid en större ombyggnad ska gå till. I mallen preciseras vilken information som hyresvärderna ska lämna till hyresgästen på ett tidigt stadium, bl.a. om ombyggnadsprocessen, samrådsförfarandet och godkännandeprocessen. Det anges också att det ska bildas en samrådsgrupp med representanter för hyresgästerna och hyresvärderna som bl.a. ska diskutera om det finns möjlighet att ta fram förslag till olika omfattningar på aktuell ombyggnad och eventuella till- och frånval som enskilda hyresgäster kan göra. Efter samrådet ska hyresvärderna skriftligen meddela berörda hyresgäster om bl.a. vilka åtgärder som ska vidtas i varje lägenhet, om hyresgästen kan göra val i fråga om lägenhetens utformning, preliminär tidsplan och hyran efter ombyggnaden, om hyran är överenskommen.

De riktlinjer som anges i avtalsmallen ger goda förutsättningar för samråd och information i samband med ombyggnader. Det finns också flera fördelar med att frågan om information och samråd regleras i avtal mellan parterna i stället för i lag. På så vis kan proceduren anpassas efter de olika förutsättningar som kan gälla i enskilda fall. Man undviker också den risk för gränsdragningar eller tvister som vissa av remissinstanserna anser kan följa med detaljerade lagkrav på information. Med hänsyn till att organisationer som företräder både hyresgästers och fastighetsägares intressen på hyresmarknaden står bakom avtalsmallen finns det anledning att tro att den får ett brett genomslag. Det finns därför inte skäl att nu lagstifta i frågan.

Den rättsliga prövningen av renoveringsåtgärder

Hyresgästutredningen föreslår vidare ändringar av den rättsliga prövningen av renoveringsåtgärder. Förslaget innebär att hyresnämnden ska lämna tillstånd till en renoveringsåtgärd om det är skäligt mot hyresgästen, bl.a. med beaktande av om hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning och om åtgärden är rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden. I dag gäller att det inte får vara oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs (18 f § hyreslagen). Avsikten är att det ska tas betydligt större hänsyn till hyresgästens intresse än vad som sker enligt nuvarande prövning.

Det finns remissinstanser som är positiva till förslaget, t.ex. *Hyresgästföreningen* och *PRO*. Ett stort antal remissinstanser som representerar fastighetsägarintressen, t.ex. *Fastighetsägarna*, *Sveriges Allmännyttas HSB Riksförbund*, *Diös Fastigheter AB*, *Einar Mattsson AB* och *Riksbyggen*, är emellertid starkt kritiska till förslaget. De anser att förslaget skulle medföra mycket negativa konsekvenser och att hyresgästernas intressen inte kan motivera dessa. Kritiken avser bl.a. att förutsättningarna för lönsamma investeringar försämras väsentligt. Det kommer enligt remissinstanserna att bl.a. leda till att färre renoveringar görs av hyreslägenheter. Minskade investeringar medför enligt vissa av remissinstanserna också ett minskat byggande av hyreslägenheter och fler ombildningar till bostadsrättsföreningar. Även flera myndigheter är kritiska till förslaget och menar att det inte bör ligga till grund för lagstiftning. Det gäller bl.a. *Statskontoret* som anser att konsekvenserna av förslaget för fastighetsägare och deras incitament för att genomföra renoveringar inte har utretts i tillräcklig omfattning. *Svea hovrätt* och *Hyresnämnderna i Göteborg* och *Stockholm* menar att utredningen inte har gjort någon lämplig intresseavvägning mellan parterna och att förslaget skulle leda till en betydande rättsosäkerhet för parterna och med stor sannolikhet till betydligt fler och mer komplicerade tvister. Detta skulle enligt remissinstanserna kunna leda till fördröjda och fördröjda ombyggnadsprocesser och att flera hyresvärdar kommer att vänta med att genomföra renoveringar till dess att lägenheter är friställda. Svea hovrätt anser att det är ytterst tveksamt vilket mervärde förslaget skulle ge hyresgästerna.

Som angetts ovan ser regeringen problem med dagens tillämpning av reglerna om hyresgästinflytande. Hyresgästers intressen bör beaktas i större utsträckning än vad som sker i dag. En så stor förändring av den

Prop. 2020/21:201 rättsliga prövningen av renoveringsåtgärder som utredningen föreslår bör emellertid inte genomföras utan ett bättre underlag. Förslaget bör därmed inte genomföras. Regeringen avser att återkomma i frågan om hur hyresgästers ställning vid renoveringar kan stärkas.

7 Privatpersoners uthyrning av ägda bostäder

Regeringens förslag: Hyresvärdens rätt enligt privatuthyrningslagen att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid ska tas bort.

Regeln om att hyran vid privatuthyrning bestäms efter hyresvärdens kostnader ska kompletteras med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde, om det ger en högre hyra.

Utredningens förslag överensstämmer i allt väsentligt med regeringens (SOU 2017:33 s. 224–225 och 229). Utredningens förslag innebär emellertid att ändringarna genomförs i hyreslagen.

Remissinstanserna är positiva till förslaget att hyresvärdens möjlighet att säga upp ett tidsbegränsat avtal i förtid tas bort.

De flesta remissinstanser är positiva till att hyressättningsregeln kompletteras med en möjlighet till hyressättning efter bruksvärde. *Sveriges förenade studentkårer* motsätter sig förslaget utifrån att det skulle kunna leda till högre hyresnivåer för studenter. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* och *Hyresnämnden i Sundsvall* menar att det blir komplicerat att införa en kompletterande regel om bruksvärdeshyra och att det blir svårt för parterna att bedöma vad som är skälig hyra.

Skälen för regeringens förslag

Privatuthyrningslagen bör kvarstå tills vidare

Bostadsbristen har satt ökat fokus på hur privatpersoner tillhandahåller lägenheter till andra privatpersoner. Denna del av bostadsmarknaden har en funktion att fylla som komplement till den ordinarie hyresmarknaden. Den erbjuder ett alternativ för dem som behöver en bostad på kort sikt, t.ex. vid en provanställning eller studier i en ny stad.

För denna typ av upplåtelser utanför näringsverksamhet gäller sedan 2013 lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen). Lagen gäller dock inte i fråga om hyreslägenheter som upplåts i andra hand (1 § första stycket). I praktiken är de viktigaste typfallen som lagen tillämpas på när privatpersoner hyr ut en bostadsrättslägenhet eller en enfamiljvilla eller en del av en sådan bostad. Privatuthyrningslagen gör på några betydelsefulla punkter undantag från hyreslagens regler medan hyreslagen i övrigt gäller för hyresavtalet (1 § andra stycket). Den mest betydelsefulla avvikelsen är att normen om skälig hyra enligt bruksvärdesprincipen inte gäller. I stället beräknas hyran med ledning av hyresvärdens kostnader (4 § andra stycket). Vidare har hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet endast i de fall en sådan rätt följer av avtalet. Hyresvärden har rätt att säga upp hyresgästen i förtid utan några skäl för

uppsägning (3 §). Avsikten är att stimulera utbudet av tillgängliga bostäder genom att göra det mer attraktivt för privatpersoner att hyra ut en lägenhet (se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18 s. 66 f.).

Hyresgästutredningen föreslår att privatuthyrningslagen upphävs. Särbestämmelsen för hyressättning vid privatuthyrning ska enligt förslaget föras in i hyreslagen, medan hyreslagens generella regler i övrigt ska gälla.

Ett antal remissinstanser är kritiska mot förslaget att upphäva privatuthyrningslagen, t.ex. *Hyresnämnden i Stockholm*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund*, *Sveriges Allmännyttan* och *Villaägarnas Riksförbund*. De kritiska remissinstanserna lyfter bl.a. fram att reglerna om privatuthyrning infördes i en särskild lag för att det skulle bli mer överskådligt att samla de viktigaste bestämmelserna för upplåtelsen på detta sätt, i och med att hyreslagen med tiden kommit att bli omfattande och komplex. Remissinstanserna befarar därmed att ett upphävande av privatuthyrningslagen inte skulle underlätta för privatpersoner, utan att det tvärtom skulle göra regleringen mer komplicerad.

Det är olyckligt att det i dag krävs en genomgång av såväl privatuthyrningslagen som hyreslagen för att förstå vad som gäller beträffande ett och samma hyresavtal. Det gör det svårt att överblicka vad som gäller för hyresförhållandet och för många är det i praktiken svårt att bedöma i vilka delar hyreslagen ska tillämpas och i vilka fall den särskilda lagen utslutit tillämpningen av en bestämmelse. Ett sätt att undvika dubbla regelverk, utan att göra reglerna mer svårtillgängliga, skulle vara att föra in reglerna om privatuthyrning i hyreslagen på ett sådant sätt att det lätt går att urskilja vilka regler som gäller vid privatuthyrning. Detta förutsätter emellertid större redaktionella ändringar i hyreslagen, vilket det inte finns beredningsunderlag för. Förslaget bör därmed inte genomföras i nuläget. Vid en eventuell framtida översyn finns det anledning att titta på balansen mellan å ena sidan en enkel reglering för privatuthyrning i syfte att stimulera ett utbud av bostäder och å andra sidan behovet av skydd för hyresgäster.

För att redan nu förbättra för parterna vid privatuthyrning finns emellertid skäl att genomföra två av Hyresgästutredningens förslag genom ändringar i privatuthyrningslagen.

Hyresvärdens rätt att utan skäl säga upp hyresgäster i förtid bör tas bort

Hyresvärderna har enligt privatuthyrningslagen rätt att, utan angivande av några skäl, genom en uppsägning avbryta ett tidsbestämt hyresavtal i förtid med iakttagande av tre månaders uppsägningstid (3 § privatuthyrningslagen). Någon sådan rätt finns inte i hyreslagen. En hyresgäst kan däremot alltid få ett hyresavtal att upphöra i förtid, enligt hyreslagen med iakttagande av tre månaders uppsägningstid och enligt privatuthyrningslagen med en månads uppsägningstid (5 § första stycket hyreslagen och 3 § privatuthyrningslagen).

Att hyresvärderna när som helst under hyrestiden kan säga upp avtalet innebär att en avtalad hyrestid saknar mycket av sin betydelse. Det gör boendet otryggt och kan försätta hyresgästen i en besvärlig situation. Det kan inte heller antas att rätten till uppsägning i förtid har någon större betydelse för viljan att hyra ut lägenheter. De hyresvärdar som har behov av flexibilitet kan nämligen välja en kortare hyrestid eller ett avtal som gäller tills vidare. I sistnämnda fall kan hyresvärderna säga upp avtalet med

Prop. 2020/21:201 iakttagande av tre månaders uppsägningstid. Samtliga remissinstanser tillstyrker utredningens förslag att ta bort hyresvärdens rätt att säga upp hyresgästen i förtid eller har inga invändningar.

Regeringen anser mot angiven bakgrund att hyresvärderna inte bör ha rätt att säga upp hyresgäster till en tidpunkt före hyrestidens slut. En sådan uppsägning bör därför i framtiden förutsätta att det finns omständigheter som gör att hyresrätten är förverkad (se 42 § hyreslagen) eller att det finns någon annan särskild grund för uppsägning.

Bruksvärdet bör vara ett alternativ i vissa situationer

Som tidigare nämnts gäller inte bruksvärdesprincipen vid fastställande av hyra enligt privatuthyrningslagen (4 § i lagen, jfr 55 § hyreslagen). I stället gäller en kostnadsbaserad regel baserad dels på hyresvärdens faktiska driftkostnader, dels en antagen kapitalkostnad. Den senare beräknas med ledning av en skäligen avkastningsränta på bostadens marknadsvärde och avser således inte ägarens faktiska lånekostnad (se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18 s. 70 f. och 78 f.).

Det som framför allt komplicerat tillämpningen av den kostnadsbaserade hyressättningsregeln är hur räntenivån har utvecklats sedan lagen trädde i kraft. Vid lagändringen bedömdes att en skäligen avkastningsränta var fyra procent givet det dåvarande ränteläget, referensränta om två procent ökat med två procent. Avsikten är att avkastningsräntan inte ska bestämmas efter hur marknadsräntorna rör sig på kort sikt utan efter mer långsiktiga utvecklingstendenser (prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18 s 78). Riksbankens referensränta har under sex år legat på noll eller lägre. Det har skapat en osäkerhet om vilken hyra som är godtagbar (jfr Statskontorets rapport 2017:11 s. 36 f. och Boverkets rapport 2018:29 s. 7 och 93 f.). I enlighet med vad som angavs vid hyressättningsregelns införande beror vad som är en skäligen avkastningsränta – och därmed godtagbar hyra – på ränteläget, sett utifrån den långsiktiga utvecklingstendensen.

Det är inte möjligt att utifrån befintligt beredningsunderlag göra någon mer omfattande översyn av hyressättningsregeln. Utredningens förslag att införa en hjälpregel av innebörden att hyran även vid privatuthyrning alltid kan bestämmas efter bruksvärdesprincipen torde emellertid avhjälpa vissa av svårigheterna med den kostnadsbaserade hyran. En sådan bestämmelse skulle få betydelse i de situationer när den kostnadsbaserade hyran är lägre än bruksvärdeshyran, vilket kan vara fallet på bostadsmarknader med låga marknadsvärden. En möjlighet att ta ut en bruksvärdeshyra i sådana situationer skulle kunna stimulera utbudet av bostäder något, samtidigt som hyran kan sägas bättre spegla den bostadssökandes värdering av bostaden. En kompletterande bestämmelse om bruksvärdeshyra torde också få betydelse i situationer när det är svårt att överhuvudtaget få fram ett marknadsvärde för bostaden, t.ex. eftersom upplåtelsen avser en del av ett hus eller ett fristående hus på en större fastighet.

Sveriges förenade studentkårer befarar att förslaget kommer att leda till att studenter kan komma att få betala högre och i vissa fall orimliga hyror. Mot detta kan anföras att även om förslaget i vissa situationer innebär att en högre hyra kan tas ut, blir den inte högre än vad som är en skäligen hyra enligt bruksvärdesprincipen.

Som *Hovrätten över Skåne och Blekinge* och *Hyresnämnden i Sundsvall* anför kan det vara svårt för privatpersoner att ta reda på vad bruksvärdeshyran är för den typ av hyresobjekt som nu är aktuella. En tillämpning av den kompletterande bruksvärdesregeln kommer emellertid i praktiken att aktualiseras i de undantagssituationer där en beräkning enligt den kostnadsbaserade hyressättningsregeln inte ger ett användbart värde för hyressättningen. För den som hyr ut sin bostad i en sådan situation kan en bruksvärdesberäkning därmed ändå sägas vara ett attraktivt alternativ. Hyresgästföreningen kan ibland bistå med information och ytterst kan hyresnämnden pröva frågan om vad som är en skälig hyra. Som Hyresnämnden i Sundsvall påpekar kan prövningen i vissa fall bli mer komplex i och med att båda hyresnormerna kan behöva tillämpas för att se vilken som ger det högsta resultatet. Det bör dock handla om ett mycket begränsat antal fall.

Regeringen finner mot angiven bakgrund att regeln i privatuthyrningslagen om att hyran bestäms efter hyresvärdens kostnader bör kompletteras med en möjlighet att bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde om det ger en högre hyra.

8 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: De föreslagna lagändringarna ska träda ikraft den 1 januari 2022.

De nya bestämmelserna i hyreslagen ska även gälla för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. För ärenden om prövning av hyra som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet ska dock bestämmelserna gälla i sina äldre lydelse. Om en lägenhet har förstörts före ikraftträdandet ska också äldre bestämmelser gälla.

Ändringarna i privatuthyrningslagen ska endast tillämpas på hyresavtal som har ingåtts efter ikraftträdandet.

När det gäller ingripande i förvaltningen enligt bostadsförvaltningslagen ska bestämmelserna tillämpas i de äldre lydelseerna om ett ärende inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

Utredningens förslag och förslagen i promemorian: Hyresgästutredningens förslag till övergångsbestämmelser överensstämmer med regeringens. Utredningen föreslår att ändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2018 (SOU 2017:33 s. 413–415). I promemorian föreslås ikraftträdande den 1 januari 2019 (Ds 2018:18 s. 63). Det föreslås inga övergångsregler.

Remissinstanserna har inga synpunkter.

Skälen för regeringens förslag: De föreslagna lagändringarna är av skyddscharaktär och bör träda i kraft så fort som möjligt. Det bedöms vara den 1 januari 2022.

Huvudregeln är att civilrättsliga bestämmelser inte ges verkan för redan ingångna avtal. Det har emellertid flera gånger gjorts avsteg från detta på

Prop. 2020/21:201 hyresrättens område (se t.ex. prop. 2001/02:41 s. 65 och prop. 2018/19:107 s. 59). Det beror på att det ofta anses angeläget att bestämmelserna gäller även för ingångna avtal.

De föreslagna ändringarna i hyreslagen är av skyddscharakter och bör vara tillämpliga på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. I den mån ett ärende om prövning av hyra har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet bör dock bestämmelserna tillämpas i sina äldre lydelse. Om en hyreslägenhet har förstörts före ikraftträdandet bör också äldre bestämmelser gälla.

Föreslagna ändringar i privatuthyrningslagen bör inte tillämpas på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

När det gäller ingripande i förvaltningen enligt bostadsförvaltningslagen bör de nya bestämmelserna tillämpas om ett ärende har inletts hos hyresnämnden efter ikraftträdandet.

9 Konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslagen förbättrar skyddet för hyresgäster vid brister i förvaltningen, när en hyreslägenhet förstörs, vid stora hyreshöjningar efter renoveringar och vid privatuthyrning.

Förslagen bedöms få marginella ekonomiska konsekvenser för hyresvärdar och för hyresmarknaden i stort.

Förslagen väntas leda till ett ökat antal ärenden och därmed ökade kostnader hos hyresnämnderna och Svea hovrätt. Kostnadsökningarna förväntas dock vara så begränsade att de ryms inom ramen för befintliga anslag.

Utredningens bedömning och bedömningen i promemorian överensstämmer med regeringens (SOU 2017:33 s. 337–345, 371, 372 och 381–385 och Ds 2018:18 s. 65).

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna delar bedömningarna i SOU 2017:33 i dessa delar eller har inga synpunkter på dem. *HSB Riksförbund* menar dock att utredningens förslag om en utökad trappningsregel riskerar att leda till att hyresvärdar, särskilt mindre sådana, inte får renoveringsprojekt att gå ihop ekonomiskt.

De flesta av remissinstanserna godtar bedömningarna i Ds 2018:18 eller har ingen invändning mot dem. Enligt *Fastighetsägarna* är förslagen orimligt betungande för hyresvärdar. *Sveriges Allmännyttan* anser att förslagen riskerar att leda till tidskrävande och kostsamma juridiska processer som kan innebära betydande förluster av hyresintäkter, vilket slår särskilt hårt mot mindre hyresvärdar. *Hyresnämnden i Jönköping* bedömer att förslagen kommer att innebära en endast obetydlig ökning av ärendena. Enligt *Svea hovrätt* kan tvisterna inte förväntas bli många till antalet, men flera av dem torde kunna bli komplicerade, omfatta många parter och medföra en inte försumbar ökad arbetsbelastning för hyresnämnderna och hovrätten.

Konsekvenser för hyresmarknaden och aktörerna där

Förslagen förbättrar skyddet för hyresgäster som befinner sig i vissa utsatta situationer.

Genom att hyresnämnden får möjlighet att besluta om ett förvaltningsföreläggande vid brister i förvaltningen av hyreshus kan mindre allvarliga brister åtgärdas på ett tidigare stadium. Det kan i sin tur innebära färre fall där misskötseln går så långt att tvångsförvaltning måste beslutas. Detta ger bättre förutsättningar för att tillförsäkra hyresgäster en god boendemiljö.

Förslaget om förstörda lägenheter ger ett bostadssocialt skydd till den hyresgäst som oväntat förlorar sin bostad. Även om alla hyresgäster inte kommer att kunna erbjudas ett nytt hyresavtal av hyresvärden bedöms det att så kommer att ske i fler fall än vad som är fallet i dag. Att en hyresgäst ges förtur till en ersättningslägenhet kan innebära att en bostadssökande som vill ingå hyresavtal med hyresvärden kan få vänta.

Ändringen av den så kallade trappningsregeln i hyreslagen innebär att hyresgäster, vars hyra höjs väsentligt i samband med en renovering, kommer att kunna få en långsammare höjningstakt av den nya hyran. Det innebär bättre möjligheter för hyresgäster att ställa om till den nya hyran, vilket är särskilt betydelsefullt för hyresgäster med ansträngd ekonomi. Förslaget kan i några fall resultera i att en hyresgäst som önskar bo kvar inte behöver flytta.

Ändringarna i privatuthyrningslagen som innebär att hyresvärden inte längre utan skäl får säga upp ett tidsbegränsat avtal i förväg ger större förutsebarhet och trygghet för hyresgästen.

Fastighetsägare som inte sköter förvaltningen av ett bostadshus kommer att kunna få ett förvaltningsföreläggande förenat med vite riktat emot sig.

Förslaget om skydd för hyresgäster när en lägenhet förstörs avser en tydlig undantagssituation. Dess betydelse för hyresmarknaden är därför knappast märkbar. För enskilda hyresvärdar kan förslaget dock få betydelse, närmare bestämt för de hyresvärdar som inte vill hjälpa en hyresgäst vars lägenhet förstörts. Dessa kan, om det är skäligt, behöva erbjuda hyresgästen förtur till en lägenhet som är tillgänglig för hyresvärden. Hyresvärden är fri att bestämma om den förstörda lägenheten ska återställas och också om den ska användas för annat ändamål än bostad. De ekonomiska konsekvenserna för hyresvärden väntas därför bli små. Inte heller kan hanteringen väntas vara så betungande att den kan betecknas som kostsam.

För bostadsrättsföreningar kan förslaget innebära att en förstörd hyreslägenhet som återställs i vissa fall måste erbjudas hyresgästen för upplåtelse med hyresrätt. Det innebär att föreningen får hyresintäkter i stället för en avgift vid en upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt. Det ekonomiska utfallet av detta beror på marknadsförutsättningarna. Det kan antas att den hyra som bostadsrättsföreningen får ta ut ofta kommer att ligga på en hög nivå relativt andra objekt. Samtidigt kan försäljningar av bostadsrätter betinga höga priser på många lokala bostadsmarknader. Det värdet finns dock kvar, snarare handlar det om att det inte kan realiseras i samband med att lägenheten återställs. I och med att huset är försäkrat torde ett sådant utfall för de flesta bostadsrättsföreningar inte vara så

Prop. 2020/21:201 betungande. Det finns dock utrymme för hyresnämnden att beakta att förutsättningarna kan variera för olika bostadsrättsföreningar.

I undantagsfall kan hyresnämnden komma att förbjuda hyresvärderna att medan en tvist i nämnden pågår upplåta en viss lägenhet till annan än hyresgästen. Ett sådant förbud kräver särskilda skäl och kan aktualiseras när en viss lägenhet är den enda som är aktuell att erbjuda hyresgästen, vanligen den förstörda lägenheten som återställs. Det är svårt att se att ett sådant förbud i ett enskilt fall skulle leda till några betydande hyresförluster, som *Fastighetsägarna* och *Sveriges Allmännytta* gör gällande i fråga om förslaget i promemorian. Ett återställande av en förstörd lägenhet torde regelmässigt ta en inte obetydlig tid i anspråk och hyresnämnden har ett allmänt skyndsamhetskrav att förhålla sig till (26 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Ett förbud torde därmed sällan kunna leda till att en återställd lägenhet står outhyrd och orsakar hyresvärderna hyresförluster.

Flera hyresvärdar, särskilt allmännyttiga sådana, tillämpar trappning av hyreshöjningar i samband med omfattande renoveringar (SOU 2017:33 s. 372). I de fall där så inte sker är hyresgästerna hänvisade till att begära trappning hos hyresnämnden. I de fallen innebär ändringen att något längre infasningsperioder än vad som är fallet i dag kan komma i fråga när det gäller hyreshöjningar på grund av renoveringar. Ändringen skulle också kunna medföra att det blir något vanligare att hyresgäster begär trappning i hyresnämnden. Hyresvärdar som höjer hyran efter en renovering kan därmed få något minskade hyresintäkter under en övergångsperiod. Med hänsyn till att några ändringar i grundförutsättningarna för att tillämpa trappningsregeln inte görs utan att det handlar om en något mer generös tillämpning, varvid infasningsperioden normalt inte ska överstiga fem år, kan det dock förväntas bli fråga om ett begränsat inkomstbortfall. Att renoveringar skulle fördröjas eller inte genomföras på grund av ändringen, vilket *HSB Riksförbund* befarar, bedöms därmed som osannolikt.

Privatpersoner som hyr ut den egna bostaden kommer inte längre ha rätt att utan skäl säga upp ett hyreskontrakt i förtid. Flexibiliteten bibehålls emellertid genom möjligheten att hyra ut med en kortare hyrestid alternativt på obestämd tid. I några situationer av undantagskaraktär kommer det vara möjligt att ta ut en högre hyra än i dag, nämligen när bruksvärdeshyran överstiger den hyra som följer av en tillämpning av den kostnadsbaserade regeln i privatuthyrningslagen. Det torde framför allt bli aktuellt på bostadsmarknader med mycket låga marknadsvärden. Förändringen kan medföra ett något ökat utbud av tillgängliga andrahandsboenden på sådana orter.

Genom förslaget att förvaltare vid tvångsförvaltning ska ha rätt inte bara till arvode utan även till ersättning för utgifter minskar förvaltarens risk när denne behöver göra ett utlägg för fastighetens förvaltning. Detta bör göra det marginellt mer attraktivt att åta sig uppdrag som förvaltare.

Sammantaget bedömer regeringen alltså att förslagen får marginella ekonomiska konsekvenser för hyresvärdar och för hyresmarknaden i stort.

Konsekvenser för det allmänna

Vilket genomslag som införandet av ett förvaltningsföreläggande i bostadsförvaltningslagen får beror framför allt på i vilken utsträckning

kommuner och Hyresgästföreningen kommer att använda sig av möjligheten att ansöka om det. Förslaget kan väntas leda till en något ökad måltillströmning hos hyresnämnderna och Svea hovrätt, särskilt i samband med införandet av de nya reglerna. På sikt kan dock antalet tvångsförvaltningar i stället komma att minska något, om fler brister åtgärdas i ett tidigare skede.

Även förslaget om förstörda hyreslägenheter kan innebära att något flera tvister behöver avgöras av hyresnämnderna och Svea hovrätt. Sannolikt rör det sig om någon enstaka tvist per år.

Förslaget om ändring i trappningsregeln skulle också kunna medföra att det blir något vanligare att hyresgäster begär trappning i hyresnämnden.

Ärenden om prövning av hyresvillkor enligt privatuthyrningslagen kan bli mer komplexa om såväl bruksvärdesregeln som regeln om kostnadsbaserad hyra ska tillämpas. Det torde dock endast bli aktuellt i ett mycket begränsat antal ärenden.

De merkostnader som ökningen av ärenden hos hyresnämnderna och Svea hovrätt kan innebära torde bli försumbara och bedöms kunna finansieras inom ramen för befintliga anslag.

Konsekvenser för integrationen, det kommunala självstyret, jämställdheten och Sveriges skyldigheter till följd av EU-medlemskapet

Förslagen kan inte antas få konsekvenser för integrationen, det kommunala självstyret eller för jämställdheten mellan kvinnor och män. De strider inte mot skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till den Europeiska unionen.

10 Författningskommentar

10.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

10 § Om lägenheten före tillträdesdagen *blir* så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. *Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om hyresvärden är vållande till händelsen eller om hyresvärden inte snarast möjligt lämnar ett meddelande till hyresgästen om denna.*

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet *inte fått* laga kraft. *Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om det förhållande som lett till beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne inte snarast möjligt lämnar ett meddelande till hyresgästen om beslutet.*

Bestämmelser om en bostadshyresgästs rätt till ett nytt hyresavtal när lägenheten förstörs finns i 46 a och 46 b §§.

Prop. 2020/21:201 I paragrafen behandlas situationen att en lägenhet förstörs eller att det meddelas ett förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Enligt första stycket förfaller hyresavtalet om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet. Det gäller även om lägenheten förstörs under hyresförhållandet, se 16 § första stycket 1.

Det nya *tredje stycket* innehåller en upplysning om bostadshyresgästens rätt enligt 46 a och 46 b §§ till ett nytt hyresavtal när en lägenhet förstörs. Hyresgästens rätt i det avseendet påverkar inte det som sägs i första stycket om att hyresavtalet förfaller. För hyresgäster av lokaler saknas motsvarande rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal.

Övriga ändringar är språkliga eller redaktionella.

16 § Bestämmelserna i 10–12 §§ *tillämpas* också, om

1. *lägenheten blir så förstörd under hyrestiden att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om lägenheten annars skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,*

2. *hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande,*

3. *hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket, eller*

4. *en myndighet under hyrestiden meddelar ett sådant beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen gett anledning till det, dock inte förrän beslutet får verkställas.*

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i *de* fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att *åtgärda* bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, *ska det anges en* viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet *ska* ha vidtagits. *Finns det* särskilda skäl får tiden förlängas, om *en* ansökan om det görs *innan* tidsfristen löper ut.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket *få* nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

En ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den *som* senast har *beviljats* eller sökt *lagfart*, även om denne har överlätit fastigheten innan ansökan om åtgärdsföreläggande görs.

Om fastigheten *överläts efter att* ansökan om åtgärdsföreläggande har gjorts eller *om det är fråga om ett sådant* fall som avses i fjärde stycket, *ska* rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång *tillämpas*.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan *en* ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt till påföljder vid brister i lägenhetens skick under hyresförhållandet. Övervägandena finns i avsnitt 4 och 5.

I *första stycket* punkterna 1–4 räknas de situationer upp som berättigar hyresgästen till olika påföljder.

Med ändringen i *punkt 1* klargörs att en hyresgäst inte genom att åberopa att han eller hon är ansvarig för att lägenheten förstörts kan undgå att hyresavtalet förfaller enligt 10 § första stycket om lägenheten förstörs under hyrestiden.

Innehållet i *punkterna 2* och *3* byter plats med varandra. På så sätt tydliggörs att det inte krävs att det uppstått hinder eller men i nyttjanderätten (*punkt 2*) för att hyresgästen ska kunna göra gällande påföljder på grund av att hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket (*punkt 3*, se rättsfallet RH 2016:51 och prop. 1968:91 Bih. A s. 210 f.).

Övriga ändringar är språkliga eller redaktionella, jfr de ändringar som nu införs i 6 och 30 §§ bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

46 a § *Om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad har hyresgästen, om det är skäligt, rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Hyresvärden ansvarar för att hyresgästen erbjuds ett sådant avtal. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet.*

Om hyresgästen vill bli erbjuden ett nytt hyresavtal ska han eller hon inom tre månader från det att avtalet förföll lämna ett meddelande till hyresvärden om detta.

Om hyresgästen inte godtar ett erbjudande enligt första stycket upphör hans eller hennes rätt till ett nytt hyresavtal.

Paragrafen, som är ny, ger en rätt för hyresgästen att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när det tidigare förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad. Övervägandena finns i avsnitt 5. Paragrafen utformas med beaktande av *Lagrådets* förslag.

Paragrafen har samma tillämpningsområde som bestämmelserna om förlängning av hyresavtal (se 45 §). Den gäller således endast vid upplåtelse av en bostadslägenhet. Det innebär vidare att den exempelvis inte gäller i fråga om andrahandsupplåtelser som understiger två år, vid kortvariga fritidsupplåtelser, när lägenheten utgör en del av hyresvärdens bostad eller när hyresrätten är förverkad. I fråga om sådana upplåtelser som omfattas av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad gäller inte bestämmelserna om förlängning av hyresavtalet. Enligt den föreslagna 3 a § i nämnda lag finns det inte heller någon rätt för hyresgästen att erbjudas ett nytt hyresavtal vid en sådan upplåtelse.

Enligt *första stycket* har hyresgästen, om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad (10 och 16 §§), rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Det gäller under förutsättning att det är skäligt. Hyresvärden ansvarar för att hyresgästen erbjuds ett nytt hyresavtal. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet.

Det har för paragrafens tillämpning ingen betydelse om lägenheten förstörs före tillträdet eller under hyresförhållandet. Om parterna är oense i frågan om huruvida lägenheten är förstörd får den frågan prövas av

Prop. 2020/21:201 tingsrätt. Det praktiska behovet av att föra en sådan talan kan antas minska på grund av de nya skyddsbestämmelserna.

En viktig begränsning i hyresvärdens skyldighet är att den endast avser en bostadslägenhet som blir tillgänglig för upplåtelse. Om hyresvärden inte har någon likvärdig lägenhet som är tillgänglig för upplåtelse finns ingen skyldighet att erbjuda hyresgästen en ny lägenhet. Hyresvärden är inte skyldig att vidta åtgärder för att skapa fler bostadslägenheter. I det ligger att en hyresvärd vars hus helt eller delvis förstörts kan välja att inte återuppbygga en lägenhet eller att återuppbygga den som lokal och inte som bostadslägenhet. Återställs däremot ytan som en bostadslägenhet ska hyresgästen erbjudas den, om den är likvärdig.

Hyresgästen ska bli erbjuden ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Det kan beskrivas som en form av förtur. Det innebär att en hyresvärd som har ett urvalssystem baserat på kötid är skyldig att placera den hyresgäst, vars lägenhet förstörts, först i kön. Hyresgästen kan dock endast efterfråga likvärdiga lägenheter, se nedan.

Om ett hyresavtal för en annan lägenhet i beståndet sägs upp får ofta antas att lägenheten blir tillgänglig för upplåtelse i anslutning till det. Återställs den förstörda lägenheten får hyresvärdens planering godtas i viss utsträckning i fråga om när lägenheten blir tillgänglig för upplåtelse. Det finns dock inte skäl att godta att en upplåtelse dröjer utan att skäl finns för det. Ledning för sådana fall bör kunna tas av vad som är brukligt på hyresmarknaden.

Det är hyresvärden som ansvarar för att hyresgästen erbjuds ett nytt hyresavtal. Även om det ankommer på hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett avtal finns det naturligtvis inget som hindrar att hyresvärden ordnar så att en annan hyresvärd erbjuder hyresgästen ett avtal för en likvärdig lägenhet. Om hyresvärden förmedlar ett sådant erbjudande får han eller hon anses ha fullgjort sin skyldighet.

Hyresvärdens skyldighet består alltså i att erbjuda ett hyresavtal för en likvärdig lägenhet. Det förutsätts att hyresvärdens erbjudande är så preciserat i fråga om den aktuella lägenhetens beskaffenhet och erbjudna villkor att hyresgästen kan ta ställning till det. Om hyresgästen inte accepterar ett erbjudande om en sådan lägenhet, har hyresvärden fullgjort sin skyldighet. Någon rätt för hyresgästen att bli erbjuden ytterligare en lägenhet finns inte, se kommentaren till tredje stycket.

Avgörande för om hyresvärden är skyldig att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal är om det är skäligt. Hyresgästens och hyresvärdens intressen ska vägas mot varandra. Som framgår ovan avser bedömningen endast till vem en tillgänglig bostadslägenhet ska upplåtas; det står hyresvärden fritt att välja att använda ett hus för annat än bostadsändamål.

Hyresgästens behov av att få hjälp att hitta en hyreslägenhet får betydelse. Om hyresgästen har tillgång till en annan likvärdig bostad eller på egen hand kan skaffa en sådan talar det för att det är skäligt att hyresgästen på egen hand ordnar en ersättningslägenhet. Så kan vara fallet om det på den lokala bostadsmarknaden finns ett överskott på hyresbostäder, eller om marknaden är i balans. När det råder brist på hyreslägenheter saknas normalt sådan möjlighet för hyresgästen och hans eller hennes intresse får då anses väga tungt.

Om hyresgästen har behov av att få hjälp med att hitta en ny bostad får det som utgångspunkt anses skäligt att hyresvärden erbjuder hyresgästen

en lägenhet för det fall en sådan blir tillgänglig. Om hyresvärden är ett företag som i stor utsträckning ägnar sig åt att hyra ut bostadslägenheter ska hyresgästen normalt erbjudas en lägenhet, om det inte finns omständigheter som aktualiserar en annan bedömning.

Det finns alltså omständigheter på både hyresvärdens och hyresgästens sida som kan påverka skälighetsbedömningen. En helhetsbedömning ska alltid göras.

Gäller i något avseende särskilda förutsättningar för hyresavtalet får det bedömas vilken betydelse det ska tillmätas. Ett exempel kan vara att lägenheten utgör boende för en person med behov av särskilt stöd eller det annars finns särskilda villkor för boendet. Förutsättningarna för verksamheten kan då få betydelse.

Många upplåtelse som kan sägas vara av mer privat karaktär är undantagna från tillämpningsområdet (se ovan om bl.a. 45 §). När paragrafen gäller för en privatpersons upplåtelse, som ingått i en begränsad verksamhet, kan det påverka intresseavvägningen. Det kan då vara naturligt att större vikt fästs vid hyresvärdens uppfattning om hur han eller hon vill disponera bostadslägenheten. Detta kan sägas ligga i linje med den intresseavvägning som görs enligt 46 § första stycket 6 i jämförelse med andra punkter i den paragrafen.

Om någon eller några lägenheter förstörs i ett hus som ägs av en bostadsrättsförening återställs dessa så gott som alltid. Det får även i ett sådant fall som utgångspunkt anses skäligt att hyresgästen erbjuds att hyra lägenheten om den återställs. Det ligger dock i sakens natur att omständigheterna kan variera i större utsträckning för bostadsrättsföreningar än för professionella hyresvärdar. Sådana omständigheter som kan tala mot att det är skäligt att hyresgästen ska erbjudas ett hyresavtal för den återställda lägenheten måste alltid beaktas. Är det exempelvis fråga om en väldigt liten bostadsrättsförening kan omständigheterna vara sådana, t.ex. på grund av möjlighet till finansiering eller liknande, att det inte är skäligt att hyresgästen ska erbjudas ett hyresavtal. Ett annat exempel kan vara om en upplåtelse med skälig hyra bedöms påverka de skatterättsliga förutsättningarna för föreningen.

När det gäller förhållanden på hyresgästens sida får det förutsättas att han eller hon har ett intresse av en bostadslägenhet som skyddas av lagen. Har hyresgästen inte bott permanent i lägenheten, och har den inte heller använts som komplementbostad i tillräcklig utsträckning, kan hyresgästens intresse av en ny lägenhet i allmänhet inte anses väga särskilt tungt. Om hyresrätten är förverkad gäller inte paragrafen (se 45 §). Det är naturligt att allvarlig misskötsamhet som skulle ha kunnat läggas till grund för hyresförhållandets upphörande beaktas till hyresgästens nackdel. Det torde dock förutsätta att informationen var någorlunda aktuell när lägenheten förstördes. Avsikten är inte att hyresvärden ska kunna använda gammal information om misskötsamhet för att bli av med en hyresgäst (jfr 43 § i fråga om förverkande).

Om hyresgästen har vållat förstörelsen talar det för att det inte är skäligt att hyresvärden måste erbjuda en ny lägenhet. Det förutsätts då att frågan utreds och vid tvist får frågan prövas av hyresnämnden (se 46 b §).

Även när ett helt hus förstörs får utgångspunkten anses vara att hyresgästen ska erbjudas ett hyresavtal för en likvärdig lägenhet om en sådan byggs upp. Omständigheterna kan dock variera. I vissa fall kan det t.ex.

Prop. 2020/21:201 finnas sådan osäkerhet kring byggprojektet att det inte framstår som meningsfullt att ge hyresgästen en rätt till ett hyresavtal för en planerad lägenhet. Om flera hyresgäster har rätt till sinsemellan likvärdiga ersättningslägenheter kan en fråga om turordning uppkomma. Den frågan regleras inte i paragrafen. I stället ankommer det på hyresvärden att avgöra vem av hyresgästerna som först ska erbjudas en lägenhet (se även kommentaren till 46 b §).

Det hyresavtal som erbjuds ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet. Det får antas att frågan om vilken lägenhet som ska erbjudas normalt kan lösas av hyresvärden och hyresgästen i samförstånd.

Den förstörda lägenheten i återställt skick ska alltid anses som likvärdig. Hyresvärden uppfyller således sin skyldighet om erbjudandet avser den förstörda lägenheten i återställt skick. Det gäller även om lägenheten har återställts till en högre standard. Om det har skett sådana väsentliga förändringar att det inte kan anses vara samma lägenhet i återställt skick, t.ex. att lägenheten delats upp eller slagits samman med en annan, får det prövas om det är en likvärdig lägenhet.

I fråga om andra lägenheter får det göras en bedömning av om lägenheten är likvärdig med den lägenhet som förstörts. Vissa skillnader måste accepteras i fråga om läge, standard och storlek. En helhetsbedömning får göras. Omständigheter på hyresgästens sida får betydelse men de ska värderas objektivt (jfr SOU 1966:14 s. 210).

Stor betydelse får ofta tillmätas att hyresgästen ska kunna fullfölja en anställning eller studier med en överkomlig restid. Även sådant som avstånd till skola bör kunna beaktas i förekommande fall. Hur långa avstånd som kan accepteras beror på förhållandena på orten.

I fråga om storlek får vissa avvikelser accepteras om lägenheten i grunden kan fylla en god funktion för hyresgästen. Det kan också gälla antalet rum. Här får lägenhetens planlösning betydelse och det gör att frågan om exempelvis hur många kvadratmeter som kan skilja en ersättningslägenhet från den förstörda lägenheten inte kan besvaras generellt.

En lägenhet med nybyggnadsstandard kan ofta inte anses likvärdig med en äldre lägenhet. Det är normalt inte heller tillräckligt att en lägenhet med bristande underhåll erbjuds som ersättning för en lägenhet av normal standard. Det ligger dock i sakens natur att standarden i några avseenden kan skilja sig åt. Avsikten är inte att det ska göras någon jämförelse på detaljnivå mellan lägenheterna.

Det förutsätts att den hyra som begärs för lägenheten är skälig enligt 55 §. Om hyran trots det är mycket högre än den förstörda lägenhetens hyra, kan det vara en indikation på att lägenheten inte är likvärdig i fråga om t.ex. standard eller läge.

Av *andra stycket* framgår att en hyresgäst som vill ha en ny lägenhet ska lämna ett meddelande till hyresvärden om detta inom tre månader från det att avtalet förföll. Lämnas inte något sådant meddelande kan hyresgästen inte göra gällande någon rätt enligt första stycket.

Det är ofta lämpligt att meddelandet lämnas skriftligt, men det finns inte något krav på skriftlighet. Även meddelanden som lämnas muntligt kan således godtas. Av 63 § framgår att ett meddelande som sänds i ett rekommenderat brev anses lämnat redan när hyresgästen skickar det.

Det finns inte anledning att ställa några högre krav på meddelandets innehåll. Det är således inte nödvändigt att hyresgästen preciserar hur en ersättningslägenhet ska vara utformad. Det får i allmänhet anses tillräckligt att hyresgästen begär en ny lägenhet eller att hyresvärden ska återställa lägenheten. Det är då upp till hyresvärden att ta ställning till begäran. Det är naturligt att hyresvärden och hyresgästen försöker enas om vilken typ av lägenhet som kan bli aktuell för hyresgästen.

Tidsfristen räknas från det att hyresavtalet förföll. Vid ett mera utdraget händelseförlopp får tiden räknas från den dag då det stod klart att lägenheten inte längre kunde användas för sitt ändamål, dvs. den var att anse som förstörd i lagens mening. Om det pågår en tvist om huruvida lägenheten kan anses så förstörd att hyresavtalet förfallit får fristen utgå från den dag då denna fråga avgjorts genom dom eller beslut som fått laga kraft.

Enligt 61 § preskriberas fordringsanspråk med anledning av ett hyresförhållande om inte talan väcks inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Av det får anses följa att hyresgästens rätt till ett nytt hyresavtal enligt denna paragraf går förlorad två år efter det att lägenheten förstördes, om inte en ansökan enligt 46 b § dessförinnan har gjorts.

Av tredje stycket framgår att en hyresgäst som inte godtar ett erbjudande om ett nytt hyresavtal för den förstörda lägenheten i återställt skick eller för en annan likvärdig lägenhet inte har rätt att få ytterligare erbjudanden. Som framgår ovan ska ett erbjudande vara så preciserat att hyresgästen kan ta ställning till det. I övrigt kan ledning hämtas från vad som är brukligt på hyresmarknaden i samband med att ett hyresavtal erbjuds.

Med att hyresgästen inte godtar ett erbjudande förstås även att hyresgästen inte svarar. Det får anses åligga hyresgästen att svara inom skäligen tid. Ledning kan även i detta avseende hämtas från vad som är brukligt på hyresmarknaden. Det får anses åligga hyresvärden att visa att hyresgästen fått erbjudandet.

46 b § *Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal enligt 46 a §.*

Föreläggandet ska vara begränsat till viss tid och får inte gälla längre än två år. Hyresnämnden får ange vilka krav en lägenhet ska uppfylla för att vara likvärdig. Föreläggandet får förenas med vite.

Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden på hyresgästens begäran förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet som bostad till någon annan för tiden till dess att frågan avgjorts genom ett beslut som fått laga kraft eller något annat beslutas. Ett sådant föreläggande om förbud får förenas med vite.

Paragrafen, som är ny, behandlar hyresnämndens föreläggande om ett nytt hyresavtal enligt 46 a §. Övervägandena finns i avsnitt 5. Paragrafen utformas i linje med *Lagrådets* förslag.

Enligt första stycket får hyresnämnden förelägga hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal enligt 46 a §. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet. Hyresvärdens skyldighet ska fullgöras vid en viss tidpunkt, nämligen när en sådan lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. En ansökan om ett föreläggande görs av hyresgästen.

Utgångspunkten är att hyresgästen och hyresvärden ska försöka komma överens om hur hyresgästens bostadssituation ska lösas när lägenheten har

Prop. 2020/21:201 förstörts. Dessa förhandlingar berörs inte i lagen, mer än kravet på att hyresgästen ska meddela hyresvärden att han eller hon vill ha ett nytt hyresavtal (46 a § andra stycket). Hur en överenskommelse ska se ut regleras inte heller i lagen utan parterna är fria att bestämma detta. En annan sak är att hyresvärden och hyresgästen inte i avtalet kan ta in ett villkor till hyresgästens nackdel i förhållande till 46 a § (jfr 1 § femte stycket).

Om en hyresgäst begär ett föreläggande trots att det inte råder tvist om frågan kan det beroende på omständigheterna vara skäl att avslå ansökan. Det får anses ligga i att hyresnämnden får meddela ett föreläggande att hyresnämnden har ett visst utrymme för sådana avvägningar.

I hyresgästens ansökan får anses ligga att han eller hon gör gällande att lägenheten är förstörd (se 10 och 16 §§). I annat fall saknas laglig grund för hyresgästens talan. Frågan om huruvida lägenheten är förstörd i lagens mening prövas därför inte av hyresnämnden (om den inte mot förmodan lyfts av hyresvärden).

Det förutsätts enligt 46 a § andra stycket att hyresgästen meddelar hyresvärden att han eller hon vill ha en lägenhet. Om hyresgästen inte lämnat ett sådant meddelande till hyresvärden inom den där angivna tiden ska ansökan avslås på den grunden. Samma sak gäller om det visar sig att hyresgästen inte har godtagit ett erbjudande enligt den paragrafens tredje stycke.

Enligt 46 a § ska hyresvärden erbjuda ett hyresavtal om det är skäligt. Hyresnämnden bedömer skäligheten som ett led i sin prövning av hyresgästens ansökan.

Enligt *andra stycket* ska föreläggandet vara tidsbegränsat och får gälla i högst två år. Hyresnämnden får bestämma tiden efter vad som är motiverat i det enskilda fallet. Det är viktigt att tidsfristen ger goda möjligheter för att en lägenhet ska kunna erbjudas. Det finns ofta anledning att ge viss säkerhetsmarginal för ändrade förutsättningar i något avseende. I praktiken torde hyresnämnden ofta få utgå från hyresvärdens uppgifter, om det inte av särskild anledning finns skäl för en annan bedömning.

Är det i realiteten fråga om att en viss lägenhet ska återställas för att sedan kunna erbjudas måste den tid som går åt för det arbetet beaktas. Det finns ofta skäl att medge visst utrymme för försening eller ändrad planering. När hyresvärden förfogar över ett bestånd av lägenheter i flera hus kan ledning hämtas av hur ofta lägenheter brukar bli tillgängliga.

Det är viktigt att föreläggandet respekteras av hyresvärden. Föreläggandet får därför förenas med vite. Om omständigheterna ger stöd för att hyresvärden kommer att följa föreläggandet även utan vite, finns det dock normalt inte anledning att förena föreläggandet med vite. Så kan t.ex. vara fallet om frågan inte framstår som tvistig när hyresnämnden meddelar sitt beslut.

Allmänna bestämmelser om vite finns i lagen (1985:206) om viten. Dessa gäller även när ett föreläggande enligt denna paragraf förenas med vite. Vitet ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå denne att följa föreläggandet (3 § lagen om viten). Det är naturligt att vitet bestäms så att beloppet inte understiger kostnaden för åtgärdens vidtagande eller den vinst eller besparing som en adressat

normalt kan antas göra genom att inte följa föreläggandet (jfr prop. 1984/85:96 s. 49). Prop. 2020/21:201

Om hyresvärden inte följer ett föreläggande som är förenat med vite är det hyresnämnden som dömer ut det (62 §).

Hyresnämnden får i sitt beslut ange vilka krav en lägenhet ska uppfylla för att vara likvärdig.

Det är naturligt att hyresnämnden tar upp frågan om lägenhetens egenskaper med parterna. Ofta torde dessa kunna enas. När så inte är fallet får hyresnämnden bestämma vad som är lämpligt. Hyresnämnden kan välja att inte precisera lägenhetens egenskaper, om det framstår som onödigt eller mindre lämpligt av något skäl. Ibland är det uppenbart att det endast är en viss lägenhet som kan omfattas av föreläggandet, t.ex. då den förstörda lägenheten återuppförs av en mindre fastighetsägare.

Hur långt hyresnämnden ska gå i att precisera föreläggandet är svårt att ange generellt. I storstäder kan exempelvis läge och kommunikationer vara av betydelse medan så nödvändigtvis inte är fallet på en mindre ort.

Ett föreläggande bör inte ha en för snäv utformning, eftersom få lägenheter då kommer att uppfylla kraven. Någon detaljerad beskrivning av kraven på lägenheten ska därför normalt inte ges. Inriktningen ska i stället vara att ange hur lägenheten i grova drag ska vara beskaffad för att fylla samma funktion som den förstörda lägenheten gjorde för hyresgästen. Det kan då handla om avstånd till arbete, ungefärlig storlek och antal rum.

Ett föreläggande måste vara tillräckligt preciserat så att hyresvärden kan utläsa vilka åtgärder som denne ska vidta för att följa föreläggandet och undgå eventuell vitespåföljd.

Om en hyresvärd väljer att erbjuda vissa hyresgäster ett nytt hyresavtal, kan situationen uppkomma att några hyresgäster ansöker om ett föreläggande medan andra inte gör det. I en sådan situation ska ett föreläggande inte ge en hyresgäst förtur i förhållande till de andra hyresgäster vars lägenheter har förstörts. Om flera hyresgäster har rätt till sinsemellan likvärdiga ersättningslägenheter ankommer det på hyresvärden att avgöra vem av hyresgästerna som först ska erbjudas en lägenhet.

Tredje stycket ger hyresnämnden en möjlighet att, om det finns särskilda skäl, förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet som bostad till någon annan. Ett sådant förbud gäller till dess att frågan om hyresgästens rätt till ett nytt hyresavtal har avgjorts genom ett beslut som fått laga kraft eller något annat beslutas. Ett förbud avser upplåtelse med såväl hyresrätt som bostadsrätt. Ett sådant föreläggande om förbud meddelas på begäran av hyresgästen inom ramen för en pågående tvist om ett nytt hyresavtal enligt första stycket.

Förbudet ska avse en viss lägenhet. Den ska identifieras i hyresnämndens beslut. Hyresvärden kan alltså inte förbjudas att upplåta lägenheter av ett visst slag. Förbudet ska syfta till att skydda hyresgästen från att hans eller hennes rätt går förlorad genom hyresvärdens disposition. Förbudet kan därför jämföras med en säkerhetsåtgärd enligt 15 kap. rättegångsbalken.

Ett förbud förutsätter särskilda skäl. En första förutsättning är att det finns särskild anledning att anta att hyresvärden kan komma att disponera över lägenheten. Det får anses åvila hyresgästen att visa detta. Det kan t.ex. handla om att förberedande åtgärder för en upplåtelse har vidtagits eller att hyresvärden har uttalat en sådan avsikt. I kravet på särskilda skäl ligger

Prop. 2020/21:201 också att det ska vara av särskild betydelse för hyresgästen att ett förbud meddelas för att hans eller hennes rätt ska vara bevarad. Det förutsätter att hyresgästen i princip bara kan efterfråga en viss lägenhet.

I likhet med det som gäller i fråga om interimistiska beslut i andra sammanhang får hyresnämnden göra en bedömning av om det är sannolikt att hyresgästens ansökan bifalls. En avvägning mellan parternas intressen ska också göras.

Ett interimistiskt förbud gäller omedelbart mot hyresvärden, även om föreläggandet överklagas (se 35 § andra stycket 2 förvaltningslagen [2017:900]). Om en fråga om interimistiskt förbud överklagas till hovrätten med stöd av 70 §, får hovrättens beslut inte överklagas vidare (se 10 § lagen [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). Hovrättens beslut gäller av det skälet direkt.

Föreläggandet gäller som längst till dess att frågan om hyresgästens rätt till ett nytt hyresavtal avgjorts genom ett beslut som fått laga kraft. Hyresnämnden får häva föreläggandet om det under tiden som tvisten handläggs i nämnden framkommer att det inte längre finns särskilda skäl för ett förbud.

Föreläggandet om förbud får förenas med vite. Det innebär att hyresnämnden får göra en bedömning av om vite behövs för att förmå hyresvärden att följa föreläggandet. Med hänsyn till att det krävs särskilda skäl för att hyresnämnden ska meddela ett förbud, får det förutsättas att föreläggandet i de allra flesta fall bör förenas med vite.

Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

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 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.

Belopp och tid ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek. Detta stycke 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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur hyran bestäms när hyresvärden och hyresgästen inte kommer överens. Övervägandena finns i avsnitt 6. Paragrafen utformas efter synpunkter från *Lagrådet*.

I *sjätte stycket* finns den s.k. trappningsregeln som skyddar hyresgäster vid stora hyreshöjningar. Den innebär att hyresnämnden kan besluta om en trappa för hyreshöjningar, dvs. att lägre hyresbelopp ska betalas under en skälig övergångstid, med stegvisa höjningar till dess att den nya hyran ska börja gälla.

Grundförutsättningarna för trappning gäller oförändrade. Hyresgästen måste således begära trappning i hyresnämnden. Nämnden har då att pröva om den nya hyran är väsentligt högre än den hyra som tidigare gällt. När trappningsregeln infördes angavs att vad som ska anses som en väsentligt högre hyra får avgöras i rättstillämpningen efter omständigheterna i det särskilda fallet. En hyreshöjning på närmare tio procent bör emellertid i allmänhet anses vara väsentlig (se prop. 2009/10:185 s. 91).

Även om hyreshöjningen är väsentlig kan särskilda skäl tala emot en tillämpning av bestämmelsen. En sådan situation kan vara att hyresvärden och hyresgästen kommit överens om tillval som har höjt lägenhetens bruksvärde (se prop. 2009/10:185 s. 91 f., jfr även de nya reglerna om tillval och frånval, prop. 2018/19:108 s. 36 f.). Att hyreshöjningen föranletts av en standardhöjande renovering utgör inte ett särskilt skäl mot att tillämpa trappningsregeln (jfr prop. 2009/10:185 s. 91 f., se rättsfallet RH 2013:9 I).

Om hyreshöjningen är väsentlig och det inte finns särskilda skäl mot att besluta om trappning, ska hyresnämnden bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Genom ändringen anges att belopp och tid ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek.

Hyreshöjningen ska i regel fördelas jämnt över trappans steg. De enskilda stegen bör inte innebära att hyran höjs med tio procent eller mer årligen – en sådan höjning anses ju vara väsentlig och skulle sedd för sig utgöra grund för att tillämpa trappningsregeln. Det finns efter ändringen inte längre skäl att tillämpa en brantare trappa än annars på grund av att hyreshöjningen beror på standardhöjande renoveringsåtgärder (jfr rättsfallet RH 2013:9 I).

Ju större hyreshöjningen är, desto längre kan övergångstiden behöva vara. Vid skyddsregelns införande uttalades att övergångstiden i allmänhet inte bör vara längre än tre–fem år och att det endast i undantagsfall bör förekomma att övergångstiden bestäms till närmare tio år (se prop. 2009/10:185 s. 92). Dessa uttalanden kan i huvudsak fortfarande ses som vägledande. Ändringen, som syftar till en mer generös tillämpning, innebär emellertid att det i större utsträckning än i dag bör bli aktuellt att bestämma tidsperioden med utnyttjande av hela normalspannet till och med fem år.

Om hyreshöjningen är så kraftig att den typiskt sett kan antas rubba de ekonomiska förutsättningarna för hyresgäster att kunna bo kvar, talar det för att infasningsperioden bör bestämmas till fem år eller, i undantagsfall, mer. Liksom hittills behöver inte någon undersökning av enskilda hyresgästers ekonomiska förutsättningar göras, utan prövningen får ske utifrån hur en hyreshöjning av aktuell storlek kan antas påverka hyresgäster i allmänhet.

Ledning för tillämpningen kan också hämtas från kollektiva förhandlingsöverenskommelser där system med upptrappning av hyror tillämpas.

Att belopp och tid ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek innebär att det som utgångspunkt är hyreshöjningen som avgör trappstegens storlek och längden på infasningsperioden. Storleken på hyreshöjningen är inte den enda omständigheten som kan vara relevant, men utrymmet att beakta andra omständigheter är begränsat. En helhetsbedömning måste alltid göras med beaktande av de skiftande omständigheter som kan förekomma i ärenden om prövning av hyresvillkor, så att slutresultatet framstår som skäligt.

Hyresnämndens beslut hindrar inte att överenskommelser om eventuella hyresförändringar träffas och genomförs under upptrappningstiden (se prop. 2009/10:185 s. 71 och 92).

En fråga som kan uppstå vid tillämpningen är vilken betydelse som ska tillmätas den omständigheten att en hyresgäst har accepterat en viss hyreshöjning. Som utgångspunkt bör hyresnivån på trappans lägsta steg inte bestämmas till ett belopp som understiger det av hyresgästen medgivna (se rättsfallet RH 2013:9 III). Samtidigt kan en hyresgäst inta den positionen att en viss hyreshöjning i och för sig godtas men att trappning likväl begärs. I en sådan situation bör hyran under infasningsperioden kunna understiga det belopp som hyresgästen medgett utgör skälig hyra. Det åligger hyresnämnden att genom materiell processledning klargöra vad parternas positioner i målet innebär.

Särskilda bestämmelser

63 § Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § andra stycket, 46 a § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärdens har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Om hyresgästen inte har lämnat

någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress. Prop. 2020/21:201

I paragrafen anges när vissa meddelanden ska anses lämnade. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I *första stycket* görs en följdändring med anledning av att 42 § ändrats genom lagen (2019:523) om ändring i jordabalken (se prop. 2018/19:107 s. 7 f.).

I första stycket förs det också in en hänvisning till 46 a § andra stycket. Enligt den bestämmelsen ska en hyresgäst som vill ha en ny lägenhet inom tre månader från det att lägenheten förstörts meddela hyresvärden detta. Annars är hans eller hennes rätt förlorad. Om hyresgästen skickar ett sådant meddelande med rekommenderat brev anses det lämnat redan när det sänts till hyresvärdens vanliga adress. Det står dock hyresgästen fritt att lämna meddelandet på annat sätt, t.ex. per e-post.

Ändringen i *andra stycket* är språklig.

Förfarandet i hyrestvister

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. förelägganden enligt 46 b §,
8. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
9. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
11. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
12. utdömande av vite enligt 62 §, och
13. 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.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Tillägget i *första stycket* gör det möjligt att överklaga hyresnämndens beslut enligt 46 b §. Såväl ett föreläggande enligt den paragrafens första stycke som ett föreläggande om interimistiskt förbud enligt det tredje stycket kan överklagas med stöd av förevarande paragraf.

Övriga ändringar är redaktionella.

73 § 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

Prop. 2020/21:201 upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömmande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte *något* annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I paragrafen, som behandlar rättegångskostnader i hovrätten, görs ett tillägg som gäller tvister om hyresgästens rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när lägenheten förstörts. I ett mål som avser föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § ska således vardera parten som huvudregel stå för sina rättegångskostnader i hovrätten. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I övrigt görs en språklig ändring.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat framgår av 3 eller 4.

3. Den äldre lydelsen av 12 kap. 55 § gäller fortfarande om ett ärende om prövning av hyra har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

4. De nya 12 kap. 46 a och 46 b §§ ska inte tillämpas om lägenheten före ikraftträdandet blivit så förstörd att den inte kan användas som bostad.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 8.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 januari 2022.

Punkt 2 anger att de nya bestämmelserna även gäller för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet om det inte är fråga om någon av de situationer som anges i punkterna 3 och 4.

Punkt 3 avser situationen att ett ärende om prövning av hyra enligt 55 § inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet. Prövningen ska då ske enligt paragrafens äldre lydelse.

Av *punkt 4* framgår att de nu införda 46 a och 46 b §§ inte gäller om lägenheten före ikraftträdandet blivit så förstörd att den inte kan användas som bostad.

10.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m.m.

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvister,

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 §, *föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §*, 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,

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 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),

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.

I paragrafen, som behandlar hyresnämndens uppgifter, läggs i punkt 2 i *första stycket* till att hyresnämnden också prövar tvister gällande föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b § jordabalken. Sådana tvister omfattas därmed av bestämmelsen i 10 § första stycket om avgörande i parts utelämnade. Övervägandena finns i avsnitt 5.

10.3 Förslaget till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Förutsättningar för ingripande i förvaltningen

2 § Hyresnämnden får besluta om ingripande i förvaltningen av en fastighet, om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostads- hyresgästerna genom att

1. eftersätta underhållet av fastigheten eller

2. annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Ett beslut om ingripande i förvaltningen får meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten förvaltas på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna, om en ansökan om ingripande kommer in till hyresnämnden inom tre år från det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart.

Paragrafen anger i vilka situationer hyresnämnden kan besluta om ett ingripande i förvaltningen av en fastighet enligt lagen. Ändringarna innebär bl.a. att begreppet särskild förvaltning ersätts av ingripande i förvalt-

Prop. 2020/21:201 ningen som samlingsbeteckning för de olika ingripandeformerna. Övervägandena finns i avsnitt 4.

I *första stycket* anges de grundläggande förutsättningarna för att hyresnämnden ska kunna besluta om ingripande i förvaltningen. Stycket ges en ny utformning men någon ändring i sak är inte avsedd. Förutsättningarna för ingripande överensstämmer alltså med det som enligt hittillsvarande ordning gäller för ett beslut om särskild förvaltning.

Ett ingripande i förvaltningen förutsätter att fastighetsägaren brister i sina skyldigheter i förhållande till de boende i fastigheten. Fastighetsägarens skyldigheter följer bl.a. av lag, t.ex. 12 kap. jordabalken och offentligrättslig reglering som berör boendeförhållanden, parternas avtal och god sed i hyresförhållanden (se prop. 1976/77:151 s. 51 f. och 81 f.).

Enligt *punkt 1* kan ett ingripande i förvaltningen ske om fastighetsägaren har eftersatt underhållet av fastigheten. Att underhållet har åsidosatts i någon mån är inte tillräckligt för ett beslut om ingripande. För ett ingripande krävs att underhållet har brustit i sådan mån att det kan sägas vara eftersatt.

Ingripande kan vidare ske enligt *punkt 2*, om fastighetsägaren annars har förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för de boende. I kravet på en godtagbar förvaltning ingår att vidta åtgärder för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten, t.ex. att sköta tillförsel av värme, vatten och el och att ombesörja trappstädning och sophämtning. Bristerna i förvaltningen kan också avse fastighetsägarens allmänna uppträdande snarare än själva fastigheten, t.ex. om fastighetsägaren gör sig oanträffbar för hyresgästerna (se prop. 1976/77:151 s. 82).

Ett ingripande förutsätter att det inte är fråga om brister av tillfällig karaktär eller obetydlig omfattning. Det torde i regel krävas att hyresgästerna mer allmänt drabbats av olägenheterna. Är det fråga om brister som drabbar en enskild hyresgäst har denne möjlighet att ansöka om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken (se prop. 1976/77:151 s. 52 och 82 f. och prop. 2009/10:21 s. 47).

Om det förekommer brister som är av sådant slag att de kan motivera ett ingripande, får hyresnämnden besluta om ett sådant. Hyresnämnden är således inte skyldig att göra det. I det ligger att hyresnämnden får göra en avvägning av om de förhållanden som åberopas är tillräckliga för att det ska framstå som proportionerligt att besluta om ett ingripande. Bedömningen får dock inte innebära att hyresgästers berättigade intressen åsidosätts.

Någon ändring i tillämpningsområdet är alltså inte avsedd. Samtidigt innebär den möjlighet att besluta om förvaltningsföreläggande som nu införs (se 4–6 §§) att ingripande kan ske utan att hyresvärden skiljs från förvaltningen. Ett förvaltningsföreläggande bör kunna användas i fler situationer än de som kan anses motivera ett beslut om att skilja fastighetsägaren från förvaltningen. Det kan t.ex. handla om brister som inte är så omfattande eller så allvarliga att en tvångsförvaltning bör komma i fråga och där inte heller förvaltningsföreläggande hade varit aktuellt med hänsyn till bristernas art eller på grund av hyresvärdens ovilja att medverka. Se vidare kommentaren till 5 §.

I *andra stycket*, som ändras språkligt och redaktionellt, anges ett sänkt krav för ingripande i förvaltningen när en fastighet har överlåtits.

3 § Hyresnämnden får, utöver i de fall som anges i 2 §, besluta om ingripande i förvaltningen om fastighetsägaren inte hyr ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

Paragrafen, som ges ett nytt innehåll, anger att ingripande i förvaltningen kan ske om fastighetsägaren avstår från att hyra ut bostadslägenheter. Bestämmelsen förs över från det hittillsvarande tredje stycket i 2 §.

Formerna för ingripande

4 § Ett ingripande i förvaltningen kan avse antingen att hyresnämnden förelägger fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen (förvaltningsföreläggande) eller att hyresnämnden ställer fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

Paragrafen, som får ett nytt innehåll, anger formerna för ingripande i förvaltningen. Bestämmelsen, som delvis förs över från det hittillsvarande fjärde stycket i 2 §, ändras genom att förvaltningsåläggande ersätts av förvaltningsföreläggande. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Det finns två former av ingripande enligt lagen, förvaltningsföreläggande (som regleras i 6 §) och tvångsförvaltning (som regleras i 8–27 §§). Ett förvaltningsföreläggande innebär, i likhet med ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken, att hyresnämnden ålägger fastighetsägaren att åtgärda vissa brister. Tvångsförvaltning innebär att fastighetsägaren skiljs från förvaltningen av fastigheten genom att hyresnämnden ställer fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare. Vilken form av ingripande som ska väljas behandlas i kommentaren till 5 §.

5 § Tvångsförvaltning får endast beslutas om ett förvaltningsföreläggande inte bedöms som tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning. Vid denna bedömning ska det särskilt beaktas hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och om fastighetsägaren kan antas rätta sig efter ett förvaltningsföreläggande.

I paragrafen, som får ett nytt innehåll, anges riktlinjer för valet mellan förvaltningsföreläggande och tvångsförvaltning. Bestämmelserna har delvis sin motsvarighet i hittillsvarande fjärde stycket i 2 §. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Tvångsförvaltning innebär att fastighetsägaren helt skiljs från förvaltningen av fastigheten och är alltså mer ingripande än ett förvaltningsföreläggande. Av paragrafen framgår därför att ingripandeformerna utgör en sorts trappa, där tvångsförvaltning ska beslutas endast om ett förvaltningsföreläggande inte bedöms som tillräckligt för att komma till rätta med bristerna i förvaltningen.

Vid bedömningen av om det är tillräckligt att besluta om ett förvaltningsföreläggande ska hyresnämnden särskilt beakta hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och om fastighetsägaren kan antas rätta sig efter ett föreläggande. Dessa faktorer ska ingå i den helhetsbedömning som hyresnämnden alltid ska göra av om ett förvaltningsföreläggande är en tillräcklig reaktion på de brister som förekommer.

Med mer allvarliga brister avses till en början att de är av sådant slag att de har en stor negativ påverkan på hyresgästernas boende. Även om bristerna var för sig kan sägas vara mindre allvarliga kan det finnas skäl att meddela ett beslut om tvångsförvaltning om de sammantaget är omfattande. Om fastighetsägaren har låtit brister uppkomma i sådan grad kan det också vara en omständighet som talar för att denne inte kommer att rätta sig efter ett föreläggande.

Många gånger framstår inte bristerna i fastighetsägarens förvaltning som tillräckligt allvarliga för att ett beslut om tvångsförvaltning ska vara proportionerligt. Så kan t.ex. vara fallet om förvaltningen i det stora hela fungerar tillfredsställande men fastighetsägaren brister i något avseende, t.ex. att denne inte tillhandahåller information om sin adress enligt 12 kap. 18 i § jordabalken eller inte åtgärdar enstaka brister i fastighetens skick. Även när det förekommer flera missförhållanden men dessa även sedda tillsammans framstår som mindre allvarliga, bör ett förvaltningsföreläggande kunna väljas.

I vissa fall kan det på grund av fastighetsägarens tidigare beteende från början stå klart att denne inte avser, eller inte har förmågan, att följa ett förvaltningsföreläggande. Det kan t.ex. handla om att fastighetsägaren uttryckligen förklarat sig inte ha för avsikt att följa ett föreläggande eller inte tidigare följt ett eller flera åtgärdsförelägganden enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken. Det kan i en sådan situation finnas skäl att besluta om tvångsförvaltning utan föregående föreläggande. Detsamma gäller när det inte går att avgöra vem som är fastighetsägare eller var denne uppehåller sig.

Om fastighetsägaren inte har följt ett förvaltningsföreläggande, talar det för att hyresnämnden, efter en ny ansökan, ska besluta om tvångsförvaltning. Om hyresnämnden bedömer att bristen ändå inte motiverar tvångsförvaltning, kan ett skärpt föreläggande meddelas. Om det rör sig om en avgränsad brist kan det tala för att ett förhöjt vite kan komma i fråga medan skäl för tvångsförvaltning kan finnas om det rör sig om ett flertal brister som tyder på en oförmåga eller ovilja att tillhandahålla en god förvaltning av fastigheten. Det får bli en bedömning i varje enskilt fall av vad som är lämpligt.

Förvaltningsföreläggande

6 § *1 ett förvaltningsföreläggande ska hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen inom viss tid. Finns det särskilda skäl får tiden förlängas, om en ansökan om det görs innan tidsfristen löper ut.*

Föreläggandet får förenas med vite.

I paragrafen, som ges ett nytt innehåll, finns närmare bestämmelser om förvaltningsföreläggande. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av 2 § framgår vilka brister som kan motivera ett ingripande i förvaltningen. Enligt 4 § kan ett ingripande ske genom att hyresnämnden utfärdar ett förvaltningsföreläggande. Förevarande paragraf innehåller närmare bestämmelser om sådana förelägganden. Paragrafen utformas i linje med vad som gäller i fråga om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken. Ledning för tillämpningen kan fås från vad som gäller för sådana förelägganden.

Enligt *första stycket* ska hyresnämnden i beslutet om förvaltningsföreläggande ålägga fastighetsägaren att åtgärda de brister som nämnden konstaterat finns i förvaltningen. Det kan t.ex. avse att åtgärda brister i lägenheternas underhåll, anordna tillfredsställande uppvärmning eller tillhandahålla information om fastighetsägaren enligt 12 kap. 18 i § jordabalken.

Ett förvaltningsföreläggande måste vara tillräckligt preciserat så att fastighetsägaren kan utläsa vilka åtgärder som denne ska vidta för att följa föreläggandet och undgå eventuell vitespåföljd. Samtidigt kan det finnas flera sätt att avhjälpa en brist. Exempelvis kan störande ljud från en restaurang lösas genom en inskränkning i restaurangens rätt att använda lokalerna eller genom ljudisolering. Trasig utrustning i en lägenhet kan antingen repareras eller bytas ut. Det bör i många fall vara tillräckligt att noga ange vilka brister som ska åtgärdas, snarare än att ange på vilket sätt så ska ske.

Vid bristande underhåll av fastigheten eller andra konkreta brister torde ett föreläggande normalt gå att precisera utan vidare. Det är främst i fråga om andra brister i förvaltningen, t.ex. vad gäller hyresvärdens tillgänglighet, som svårigheter kan väntas uppstå när det gäller utformningen av förelägganden. Sådana brister torde sällan aktualiseras utan att det också görs gällande konkreta brister. Sökanden måste så långt det är möjligt konkretisera de åtgärder som ett föreläggande enligt dennes mening ska avse. Hyresnämnden kan härvid behöva utöva materiell processledning. Att ett föreläggande ska innehålla preciserade åtgärder innebär inte att hyresnämnden i detalj bör ange t.ex. formen eller den närmare tidpunkten för hyresvärdens kontakter med hyresgästerna. Ett föreläggande bör i ett sådant fall snarare syfta till att etablera en grundläggande servicenivå, i enlighet med god sed i hyresförhållanden. Det blir ytterst en fråga för hyresnämnden att avgöra om omständigheterna i det enskilda fallet är sådana att det är möjligt att besluta ett förvaltningsföreläggande (jfr också kommentaren till 2 §, om att hyresnämnden inte är skyldig att meddela ett förvaltningsföreläggande).

Hyresnämnden ska i föreläggandet ange inom vilken tid fastighetsägaren ska ha åtgärdat bristerna. Tidsfristens längd får bestämmas med ledning av omständigheterna i det enskilda fallet. Av betydelse är bl.a. bristernas karaktär och omfattningen på arbetet. Om det rör sig om begränsade åtgärder för att komma till rätta med brister i underhållet, bör de kunna utföras inom relativt kort tid – en eller ett par månader efter beslutet. I de fall där hyresvärden undandragit sig sin skyldighet under längre tid bör åtgärderna vidtas så snart det är praktiskt möjligt (jfr prop. 1974:150 s. 455). Om det handlar om bristande uppvärmning, sophämtning och liknande som beror på hyresvärdens underlåtenhet att betala nödvändiga räkningar bör åtgärderna vidtas omedelbart.

Hyresnämnden får förlänga tiden inom vilken en åtgärd ska ha vidtagits. Det förutsätter att det finns särskilda skäl och att en ansökan om förlängning görs innan tidsfristen har löpt ut. Särskilda skäl kan föreligga om en underhållsåtgärd påbörjats men inte hunnit avslutas på grund av omständigheter utom fastighetsägarens kontroll och bristen kan förväntas bli åtgärdad inom den förlängda fristen. Om det som skäl för förlängning görs gällande att arbetskraft inte finns att tillgå, bör det ankomma på hyresvärden att visa att denne gjort relativt omfattande försök att få tag på

Prop. 2020/21:201 någon, men att en för uppgiften kompetent person inte finns tillgänglig. Hyresvärdens avsaknad av ekonomiska möjligheter att genomföra åtgärden bör i normalfallet inte innebära att det finns särskilda skäl.

Ett förvaltningsföreläggande gäller endast mot den som är adressat för föreläggandet. Om fastigheten överläts gäller därmed inte ett meddelat beslut om förvaltningsföreläggande mot den nya ägaren. Skulle förvärvaren inte åtgärda de brister som omfattas av föreläggandet får en ny ansökan enligt lagen göras (jfr 5 § lagen [1985:206] om viten ang. möjlighet att förelägga den tidigare ägaren att lämna uppgift om förvärvaren). Det lägre ställda kravet för ingripande enligt 2 § andra stycket i förevarande lag kan tillämpas i en sådan situation. I 30 § finns bestämmelser om den situationen att fastigheten överlåtits före en ansökan om ingripande i förvaltningen eller under handläggningens gång.

Ett förvaltningsföreläggande får enligt *andra stycket* förenas med vite. Frågan om huruvida föreläggandet ska förenas med ett vite får bedömas med hänsyn till risken för att fastighetsägaren inte följer föreläggandet utan vite. När åtgärder enligt lagen aktualiseras får det antas att det normalt förekommit kontakter med fastighetsägaren om de påstådda bristerna före prövningen. Om fastighetsägaren i en sådan situation vägrat att åtgärda bristerna kan det ofta finnas skäl att förena föreläggandet med vite. Om fastighetsägaren förklarar sig villig att följa ett föreläggande och det som förekommit i övrigt inte ger skäl att ifrågasätta det, bör det normalt inte finnas anledning att använda vite (i en sådan situation kan det också finnas skäl att avslå en ansökan). Det blir ytterst en bedömning i varje enskilt fall där även bristernas karaktär och andra omständigheter får betydelse, t.ex. om bristerna förelegat under en längre tid.

Vitet ska fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå denne att följa föreläggandet (3 § lagen om viten). Det är naturligt att vitet bestäms så att beloppet inte understiger kostnaden för åtgärdens vidtagande eller den vinst eller besparing som en adressat normalt kan antas göra genom att inte följa föreläggandet (jfr prop. 1984/85:96 s. 49).

Om ett förvaltningsföreläggande inte följts kan hyresnämnden besluta ett föreläggande med ett högre vite. Alternativt kan beslut om tvångsförvaltning fattas, om bristerna är sådana att ett sådant beslut är motiverat (se kommentaren till 5 §).

Om ett förvaltningsföreläggande ges beträffande flera lägenheter, kan vitet fördelas på de olika lägenheterna. Även i fråga om olika brister i en och samma lägenhet kan en uppdelning ske. Skäl att göra en uppdelning kan t.ex. finnas om vissa åtgärder framstår som klart viktigare än andra eller om det sätts olika tidsfrister för att avhjälpa bristerna.

Om ett förvaltningsföreläggande riktas mot flera personer som gemensamt äger en fastighet, ska ett individuellt vitesbelopp fastställas för var och en av dem (se 3 § lagen om viten).

Det är hyresnämnden som prövar frågan om vitets utdömande (32 §). Vitet ska inte dömas ut om ändamålet med det har förlorat sin betydelse (9 § första stycket lagen om viten). Bestämmelsen kan bli aktuell att tillämpa om hyresnämnden beslutat om tvångsförvaltning av fastigheten. Huruvida vitet ska dömas ut i sådan situation beror på omständigheterna i

det enskilda fallet, varvid särskild hänsyn också måste tas till den allmänpreventiva effekten av viteshotet (se prop. 1984/85:96 s. 55). Prop. 2020/21:201

Tvångsförvaltning

18 § Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid som förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första stycket eller 3 §, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den bestämda tiden finns skäl för att tvångsförvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden. *Förlängning får ske* med högst tre år i taget, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första stycket eller 3 §. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Om det inte längre finns skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen omedelbart ska upphöra.

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om hur tvångsförvaltningen tidsbestäms, görs följdändringar med anledning av att bestämmelsen i 2 § tredje stycket flyttas till 3 §. Övriga ändringar är språkliga eller redaktionella.

25 § Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode och ersättning för de utgifter som uppdraget har krävt. Beslut om detta fattas av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet och ersättningen ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden beslutar att fastighetsägaren helt eller delvis ska betala arvodet eller ersättningen personligen.

Om förvaltaren begär det, ska kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskottrade beloppet och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

Paragrafen behandlar förvaltarens rätt till ersättning. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Förvaltaren har enligt första stycket rätt att få skäligt arvode för uppdragets utförande. När det gäller kostnader som uppstår i förvaltningen ska dessa normalt täckas genom fastighetens avkastning. Om avkastningen inte förslår kan förvaltaren begära att hyresnämnden ålägger fastighetsägaren att täcka vissa kostnader (se 13 §). Förvaltaren agerar som ställföreträdare för fastighetsägaren men i praktiken är det vanligt att en leverantör eller liknande begär att förvaltaren själv ska stå som avtalspart. Det uppkommer då en utgift för förvaltaren. I denna situation kan förvaltaren ha rätt till ersättning enligt de ändringar som görs i stycket.

En utgift ska ersättas om den krävts för att fullgöra förvaltaruppdraget. Bedömningen härvid avser om utgiften framstår som befogad för att förvaltningen ska kunna fullgöras på ett bra sätt. Om det är fråga om utlägg som krävts för att få till stånd mer akuta förvaltningsåtgärder, t.ex. snöröjning och sandning eller för att säkra försörjning av nyttigheter som

Prop. 2020/21:201 värme, el och vatten, torde det regelmässigt vara fråga om ersättningsgilla poster. Det gäller även mindre reparationer som inte kan vänta.

Möjligheten att få utgifterna ersatta är ett komplement till möjligheten enligt 13 § att begära att hyresnämnden ålägger fastighetsägaren att täcka vissa kostnader. Vid åtgärder som kräver stora utgifter kan det ofta finnas skäl för förvaltaren att i första hand utnyttja möjligheten med ett betalningsåläggande för fastighetsägaren. Enligt 25 a § finns det också en möjlighet för förvaltaren att begära ett förskott från kommunen, som får lämna förskott om det behövs medel för en åtgärd för fastighetens skötsel som inte kan skjutas upp utan risk för att någon bostadshyresgäst lider allvarlig skada eller olägenhet.

Fråga kan uppkomma om distinktionen mellan arvode och utgifter. När det gäller arvode bedöms vad som är skäligt med hänsyn till bl.a. den tid som förvaltaren har lagt ned på uppdraget och det sätt på vilket han eller hon har skött förvaltaruppdraget. Bedriver förvaltaren sin verksamhet i bolagsform kan även löneutgifter för anställda i bolaget som ansvarat för förvaltningen ersättas som arvode. Den närmare gränsdragningen får göras i rättstillämpningen.

Förvaltarens ersättningsgilla utgifter ska, liksom dennes arvode, som utgångspunkt täckas av avkastningen ur fastigheten, om inte hyresnämnden beslutar att fastighetsägaren helt eller delvis ska betala personligen.

Bestämmelsen i andra stycket om kommunens skyldighet att lämna förskott gäller oförändrat endast arvode som hyresnämnden beslutat ska betalas av fastighetsägaren personligen. Bestämmelsen omfattar alltså inte förvaltarens utgifter.

Ändringarna i *tredje stycket* är språkliga.

Övriga bestämmelser

29 § *En ansökan om ingripande i förvaltningen får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster.*

Sedan ett beslut om tvångsförvaltning har meddelats, ska en fråga som rör förvaltningen tas upp till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och om något annat inte följer av en särskild bestämmelse. Nämnden får också självmant ta upp en fråga som rör förvaltningen, om inte något annat följer av en särskild bestämmelse.

I paragrafen, som bl.a. anger vem som får göra en ansökan enligt lagen, ersätts uttrycket särskild förvaltning med ingripande i förvaltningen. Övriga ändringar är redaktionella eller språkliga.

30 § *En ansökan om ingripande i förvaltningen kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om ingripande i förvaltningen görs.*

Om fastigheten överlåts efter att ansökan har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i första stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel kan en ansökan om ingripande i förvaltningen riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

I paragrafen, som bl.a. anger mot vem en ansökan enligt lagen kan riktas, ersätts uttrycket särskild förvaltning med ingripande i förvaltningen. Övriga ändringar är språkliga eller redaktionella (jfr motsvarande ändringar i 12 kap. 16 § fjärde–sjätte styckena jordabalken).

32 § *Hyresnämnden ska självant ta upp en fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter en skyldighet enligt 6 §, 16 § andra stycket eller 17 §. För böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.*

Om ett föreläggande har förenats med vite enligt denna lag får vitet inte förvandlas till fängelse.

Paragrafen innehåller bl.a. bestämmelser om utdömande av vite. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Av första stycket framgår bl.a. att vite enligt lagen döms ut av hyresnämnden. Nämnden ska självant ta upp frågan om vitets utdömande. Det gäller även när ett förvaltningsföreläggande enligt 6 § förenats med vite.

Enligt andra stycket får ett vite enligt lagen inte förvandlas till fängelse, jfr bötesverkställighetslagen (1979:189). Det överensstämmer med det som gäller för t.ex. åtgärdsföreläggande (se 12 kap. 62 § andra stycket jordabalken).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande om ett ärende om särskild förvaltning har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 8.

Enligt punkt 1 träder lagändringarna i kraft den 1 januari 2022.

Punkt 2 anger att äldre föreskrifter fortfarande gäller om ett ärende om särskild förvaltning har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

10.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt

3 kap. Den kooperativa hyresgästens rättigheter och skyldigheter

Lägenheten förstörs

17 § *En kooperativ hyresgäst har inte rätt till ett nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken.*

I paragrafen, som är ny, anges att 12 kap. 46 a § jordabalken inte gäller för kooperativa hyresgäster. Det innebär att en kooperativ hyresgäst inte har rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal, om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad (12 kap. 10 och 16 §§ jordabalken). Övervägandena finns i avsnitt 5.

10.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

3 § Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas.

Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska avtalet sägas upp för att upphöra att gälla. Hyresgästen får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Ett hyresavtal som ingås för en bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Hyresgästen får dock säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen.

I paragrafen behandlas bl.a. hyrestiden och rätten att säga upp hyresavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 7.

I *första stycket* anges att hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas.

Enligt *andra stycket* ska ett hyresavtal som gäller för obestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla. Bestämmelsen förs över från första stycket. Några ändringar i reglerna om uppsägning av avtal som gäller för obestämd tid görs inte. Liksom hittills har hyresvärden alltid rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande enligt 12 kap. 42–44 §§ jordabalken om det finns grund för förverkande av hyresrätten

Bestämmelserna som avser tidsbegränsade hyresavtal samlas i *tredje stycket*. Utgångspunkten är att ett sådant avtal upphör att gälla vid hyrestidens slut. Efter ändringen är det endast hyresgästen som har rätt att utan skäl säga upp avtalet i för tid. Uppsägningstiden är densamma som när hyrestiden är obestämd, dvs. hyresgästen kan säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. På samma sätt som gäller för avtal med obestämd hyrestid har hyresvärden alltid rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande om det finns grund för förverkande av hyresrätten.

3 a § *Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat. Hyresgästen har inte heller rätt till ett nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bland annat bestämmelser om hyresgästens besittningsskydd. Övervägandena finns i avsnitt 5 och 7.

Bestämmelsen om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte har avtalat om något annat, förs oförändrad över från 3 § tredje stycket.

I andra meningen görs ett undantag från 12 kap. 46 a § jordabalken i fråga om upplåtelser enligt denna lag. Det innebär att en hyresgäst inte har rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när avtalet förfallit på grund av att lägenheten blivit så förstörd att den inte kan användas som bostad (12 kap. 10 och 16 §§ jordabalken). Något föreläggande enligt 12 kap. 46 b § jordabalken kan därmed inte heller aktualiseras.

4 § Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har den som sänt meddelandet rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en *högre* hyra följer av en *prövning enligt 12 kap. 55 § jordabalken*, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. *Hyresnämnden får dock inte fastställa en högre hyra än vad som följer av hyresavtalet.*

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

I paragrafen behandlas prövning av hyra och andra hyresvillkor. Övervägandena finns i avsnitt 7.

Andra stycket anger enligt vilka grunder hyresnämnden ska fastställa hyran när parterna inte kommer överens. Utgångspunkten för prövningen är vad parterna avtalat om hyran. Om hyran påtagligt överstiger summan av driftskostnaden och kapitalkostnaden, beräknad som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde, ska den på ansökan av hyresgästen sättas ned så att den inte längre överstiger denna nivå. Genom ändringen införs en möjlighet att som ett alternativ bestämma hyran efter en bruksvärdesprövning enligt 12 kap. 55 § jordabalken, om detta innebär en högre hyra än en kostnadsbaserad hyra. Så kan vara fallet om marknadsvärdet för bostaden är mycket lågt. Bestämmelsen bör också kunna användas i situationer när det är svårt att överhuvudtaget få fram ett marknadsvärde för bostaden, t.ex. eftersom upplåtelsen avser en del av ett hus eller ett fristående hus på en större fastighet.

Hyresvärden kommer alltså att kunna få hyran prövad enligt de bestämmelser som ger det högsta resultatet. Även fortsättningsvis gäller att hyresnämnden inte kan fastställa en högre hyra än vad som följer av hyresavtalet.

Följande exempel kan åskådliggöra tillämpningen. Parterna har kommit överens om 4 500 kronor i hyra för ett rum i en villa. Hyresgästen ansöker hos hyresnämnden om att hyran ska sättas ned till 3 000 kronor. En beräkning av hyresvärdens kapital- och driftskostnader ger en hyra om 2 000 kronor. Skälig hyra efter en bruksvärdesprövning finner hyresnämnden vara 3 500 kronor. Hyresnämnden ska därmed fastställa hyran till 3 500 kronor.

Det bör inte krävas av parterna att de ska ange vilken hyressättningsbestämmelse som de anser vara tillämplig. Däremot bör hyresnämnden i de fall det kan vara aktuellt uppmärksamma parterna på de skilda förutsättningarna som gäller för den kostnadsbaserade och den bruksvärdesbaserade hyran, så att parterna får tillfälle att återropa det material som de önskar ska ligga till grund för hyresnämndens beslut.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Prop. 2020/21:201 Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 8.

Enligt *punkt 1* träder lagändringarna i kraft den 1 januari 2022.

Punkt 2 anger att äldre föreskrifter fortfarande gäller för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett hyresavtal som är ingånget före den 1 januari 2022 förlängs sedan lagen trätt i kraft, anses avtalet vara ingånget före ikraftträdandet (jfr 12 kap. 3 § jordabalken).

Sammanfattning av betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33)

Prop. 2020/21:201
Bilaga 1

Inledning

Denna sammanfattning behandlar de sex olika kapitlen; Ingreppande mot misskött förvaltning, Hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnation, Privatpersoners uthyrning av bostäder, Kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter, Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och Substitution.

Varje kapitel har sina egna förslag och konsekvenser, vilket gör att sammanfattningen kan ses som sex separata delar.

Ingreppande mot misskött förvaltning av hyreshus, m.m. (kapitel 3)

Inledning

Det har sedan länge funnits skydd i lagstiftningen emot hyresvärdar som missköter sina hyresfastigheter. Hyreslagen och bostadsförvaltningslagen har sådana utformningar. Tidigare fanns också förvärvslagen. Den syftade till att göra en förhandsprövning av nya fastighetsägare för att hindra att sådana fick ta över en fastighet om de inte bedömdes vara i stånd att förvalta den. Förvärvslagstiftningen upphävdes år 2010 och samtidigt infördes skärpningar i bostadsförvaltningslagen.

Utredningen ska analysera konsekvenserna av upphävandet av förvärvslagen och skärpningarna i bostadsförvaltningslagen. I den mån problem konstateras ska utredningen även analysera vilka faktorer – avskaffandet av förvärvslagen eller andra – detta beror på. Utredningen ska vidare lämna förslag på åtgärder som behövs för att komma till rätta med de brister som konstateras.

Problem avseende ingripanden mot misskött förvaltning av hyreshus, m.m.

- Det finns fortfarande hyresgäster som upplever brister i sitt boende.
- Problem med tillämpningen av lagstiftningen när det gäller åtgärdsföreläggande. Det finns rättspraxis på området, men det kvarstår ändå otydligheter.
- Försöken att skapa en fungerande trappa i lagstiftningen så att mindre förseelser får lägre sanktioner har inte resulterat i att den mindre ingripande åtgärden; förvaltningsåläggande, har använts i någon större utsträckning. Av samtliga ärenden under åren 2010–2016 rörde endast ett fastställande av förvaltningsavtal, vilket blir aktuellt efter ett förvaltningsåläggande.
- Det har visat sig vara svårt att hitta tillgängliga tvångsförvaltare.

Utredningen kan dra slutsatsen av statistik från hyresnämnderna att någon alarmerande ökning av antalet ärenden om särskild förvaltning inte har

skett sedan förvärvslagen upphävdes. Varken skicket, generellt sett, på hyresfastighetsbeståndet eller kvaliteten på förvaltningen av dessa fastigheter ser ut att ha försämrats under den senaste femårsperioden. Sedan skärpningarna i bostadsförvaltningslagen trädde i kraft år 2010 har endast fem beslut fattats av hyresnämnden där bevislättningen som gäller för nya fastighetsägare tillämpats. Merparten av ärenden om särskild förvaltning som utredningen har granskat har i stället rört brister i förvaltningen av fastigheter som under lång tid varit i samma ägo.

Utredningens förslag

1. Det finns inte skäl att införa en ny förvärvslag.
2. Det klargörs att det inte krävs hinder eller men i nyttjanderätten som grund för ett åtgärdsföreläggande när hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet.
3. Bestämmelserna om förvaltningsåläggande ersätts av möjligheter för hyresnämnden att, med utgångspunkt i omständigheterna i det enskilda fallet, förelägga hyresvärden att vidta åtgärder för att komma till rätta med uppkomna förvaltningsbrister. Föreläggandet får förenas med vite.
4. Kommunen får ansvar för att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare.
5. Övergår fastigheten till ny ägare under pågående förvaltning, ska den ursprungliga ägaren slutligt svara för förvaltarens arvode för tiden intill dagen för äganderättens övergång.
6. Förvaltaren medges att ur fastighetens avkastning få ersättning för utgifter som har varit skäligen påkallade för uppdragets fullgörande.

Kommentarer och konsekvenser av förslagen

De tre första förslagen siktar in sig på att dels klargöra delar i lagstiftningen, dels skapa en tydligare gradskillnad bland sanktionerna. Det bör också i någon mån minska behovet av förvaltare. De tre senare förslagen siktar in sig på att tydliggöra regler och göra det något enklare för hyresnämnderna att få tag på tvångsförvaltare.

Utredningens bedömning är att förslagets konsekvenser är små men ger positiva förändringar.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete (kapitel 4)

Inledning

Utredningen ska undersöka hur reglerna om hyresgästers inflytande över förbättrings- och ändringsarbeten tillämpas och ta ställning till om hyresgästernas inflytande bör stärkas.

Problem avseende hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

Utredningen har funnit att dagens regler om hyresgästinflytande inte är tillräckliga för att säkra tryggheten i boendet för en bred grupp av hyres-

gäster. Hyreshöjningarna som medges blir så stora att många behöver flytta av ekonomiska skäl. Processerna blir långa. En fastighetsägare måste numera räkna med att en process tar upp till två år från det att hyresgästerna informeras om den planerade renoveringen tills alla beslut som möjliggör byggstart är fattade. Våra förslag syftar därför till att stärka hyresgästinflytandet och besittningsskyddet vid renovering och ombyggnation.

Utredningens förslag och bedömningar

Utredningen lägger fram ett antal förslag på lagändringar för att stärka hyresgästinflytande vid renovering och ombyggnation. Dessa är

1. Ett krav på innehållet i meddelandet om ombyggnation införs. Ett sådant meddelande ska enligt förslaget innehålla
 - de åtgärder som hyresvärderna vill genomföra,
 - anledningen till att hyresvärderna vill genomföra åtgärderna,
 - i vilken utsträckning hyresgästen kan påverka utformningen och omfattningen av åtgärderna,
 - tidsplan för genomförandet,
 - olägenheter som kan uppstå för hyresgästen,
 - behovet av alternativ bostad under tiden åtgärderna pågår,
 - huruvida nedsättning av hyran kommer att erbjudas,
 - uppgift om hyra efter åtgärderna, om denna är överenskommen, samt
 - vad som gäller om hyresgästen inte godkänner åtgärderna.
2. Tidpunkten för när en hyresvärd får ansöka om tillstånd hos hyresnämnden flyttas fram från två månader till tre.
3. Hyresnämnden ska i dag lämna tillstånd till ansökan om att utföra åtgärderna om hyresvärderna har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och att det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs. Utredningen föreslår att *inte är oskäligt* byts ut till *är skäligt*.

Utredningen föreslår även tre punkter som särskilt ska beaktas av hyresnämnden vid bedömningen av om det är skäligt.

Dessa punkter är

- om hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning,
- om åtgärden är rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden, och
- om ombyggnadsprocessen i övrigt genomförs i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden.

Hyresnämnden föreslås också få förena ett beslut att bifalla en ansökan med villkor. Prövningen med avvägningen mellan hyresvärdens intresse och det objektiva hyresgästintresset kvarstår. Så även möjligheten att beakta skäl hänförliga till en enskild hyresgäst i undantagsfall.

4. Hyresnämnden har en möjlighet att bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid om den höjda hyran är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet. Utredningens förslag är att reglera tiden när hyran ska betalas med lägre belopp samt att den

ska bestämmas med hänsyn till hyreshöjningens storlek och få vara högst tio år.

Utredningen tar även ställning i vissa frågor, vilka dock inte leder till en ändring i lag. Dessa är:

1. Samrådsprocessen vid förbättrings- och ändringsåtgärder bör inte regleras i lag. God sed vid hyresförhållanden ska dock iakttas.
2. Det finns starka skäl för att inflytandet ska utövas av hyresgästerna enskilt över den egna lägenheten och gemensamt i fråga om gemensamma utrymmen. Inflytandet ska inte utövas av en hyresgästorganisation.
3. Förslagen om ett stärkt inflytande för hyresgäster vid förbättrings- och ändringsarbeten är en proportionerlig begränsning av fastighetsägares möjlighet att bestämma över sin egendom och även i övrigt en lämplig avvägning mellan motstående intressen. Någon konflikt med grundläggande rättigheter finns inte.

Kommentarer och konsekvenser av förslagen

Sammantaget innebär dessa förändringar få stora konsekvenser för hyresgäster och fastighetsägare. Särskilt punkt 3 bland lagförslagen kommer att innebära en stor förändring för hyresgäster som vid de större hyreshöjningarna bör få möjligheter till mer inflytande över sitt boende genom samrådsförfarande och alternativa upprustningsnivåer. Detta kan riskera att vissa fastighetsägare ändrar sin strategi för renovering och ombyggnation genom att i större utsträckning renovera enskilda lägenheter och eller att de till och med senarelägger renoveringar. I början kan det också finnas risker med fler konflikter i hyresnämnderna innan ny rättspraxis har etablerats. Vår samlade bedömning är dock att fördelarna överväger genom att hyresgästerna i större utsträckning får vara delaktiga i processen, särskilt eftersom vi bedömer att ett nytt jämviktsläge kommer att infinna sig om några år.

Privatpersoners uthyrning av bostäder, m.m. (kapitel 5)

Inledning

Utredningen ska utreda frågor om privatpersoners uthyrning av bostäder och bedöma hur en lämplig avvägning mellan parternas intressen bör göras när privatpersoner hyr ut bostäder. I det ingår att överväga om hyresgästernas ställning bör stärkas.

Boverket fick under år 2015 i uppdrag att göra en uppföljning av lagen om uthyrning av egen bostad. Boverket har även bedömt behovet av att reglera frågan om deposition för att skapa en tryggare ställning för hyresgästen vid uthyrning av privatpersoner. Utredningen har även övervägt dessa frågor. Lagen om uthyrning av egen bostad (även kallad privatuthyrningslagen) innehåller få regler i jämförelse med hyreslagen. Utgångspunkten är att hyreslagens regler gäller när inte privatuthyrningslagen innehåller avvikande bestämmelser.

Husägare har full frihet att själva bestämma om de vill hyra ut sina hus. Detsamma gäller ägare till ägarlägenheter, dvs. lägenheter inom ägarlägenhetsfastigheter. För bostadsrättshavare behövs tillstånd från bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden.

Prop. 2020/21:201
Bilaga 1

Problem avseende privatpersoners uthyrning av bostäder, m.m.

Det finns dubbla regelverk på området vilket ibland gör det svårt för de inblandade att se vilket regelverk som är tillämpligt på vissa hyresavtal, privatuthyrningslagen eller hyreslagen.

Hyressättningsmodellen i privatuthyrningslagstiftningen beräknas som en skäligen avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Men på en svag marknad kan sådan hyressättning bli mycket låg.

Det finns inte tillräckligt skydd för hyresgäster vid situationer då hyresvärden vid tecknande av hyresavtal ställer krav på säkerhet för fullgörandet av hyresavtalets förpliktelser. Kravet kan beroende på omständigheterna i det enskilda fallet vara mer eller mindre långtgående. Ibland är det begränsat till att avse endast hyresbetalningarna. I andra fall kan det gälla alla förpliktelser som följer av hyresavtalet.

Utredningens förslag

1. Lagen om uthyrning av egen bostad upphävs. Särbestämmelsen om hyressättning behålls oförändrad men förs in i hyreslagen.
2. Fysiska personer ges möjlighet att hyra ut upp till två ägda bostäder samtidigt till en kostnadsbaserad hyra.
3. Hyresgästen ges möjlighet vid all privatuthyrning begära återbetalning av hyra för den del som överstigit ett av hyresnämnden fastställt belopp. Återbetalning får avse högst ett år före dagen för ansökan hos hyresnämnden.
4. Utredningen bedömer att frågan om deposition behöver utredas ytterligare.

Kommentarer och konsekvenser av förslagen

Utredningens förslag bedöms vara positiva både mot hyresgäster och mot hyresvärdar som hyr ut privata bostäder i andra hand. Det blir en samlad lagstiftning att förhålla sig till. Reglerna blir marginellt mer generösa för privathyresvärden i det att de får en möjlighet att välja hyressättningsmodell samt kunna hyra ytterligare en lägenhet med den generösare hyressättningen. Dessutom förlängs hyresgästens uppsägningstid till tre månader. Men reglerna blir också tryggare för hyresgästen då det blir möjligt att vända sig till hyresnämnden om hyran varit för hög och kunna få ersättning för ett års retroaktiv hyra. Även besittningsskyddet påverkas och infaller efter en uthyrningstid som är längre än två år. Det är dock fritt för parterna att avtala bort ett besittningsskydd.

Kriminella grupperingars användning av lägenheter (kapitel 6)

Inledning

Utredningen ska belysa problemen med kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter och ta ställning till om det bör bli lättare att säga upp hyresavtal för lägenheter som används av dessa. Utredningen ska undersöka hur vanligt problemet med kriminella grupperingars användning av hyreslägenheter är.

Problem avseende kriminella grupperingars användning av lägenheter

Möjligheten att avbryta kriminella grupperingars tillgång till en lägenhet eller lokal är en faktor som i vissa fall kan försvåra en skadlig verksamhet. Att bo granne med företrädare för en kriminell gruppering kan vara förenat med fara och obehag för fastighetsägare och grannar. Det är inte bara hyresgästernas egen brottslighet som kan få negativa effekter. Även vissa former av samarbete med personer som ägnar sig åt allvarlig brottslighet kan ibland leda till samma resultat. Så kan vara fallet om det t.ex. leder till en ökad hotbild mot huset och därmed också mot dem som bor där. Det kan också vara ett allvarligt problem för det lokala samhället när en kriminell gruppering etablerar sig i det.

Utredningens bedömningar

1. Utredningen bedömer att de beskrivna problemen i huvudsak inte är hyresrättsliga. Utredningen föreslår därför ingen förändring av hyreslagstiftningen.
2. Utredningen har identifierat följande områden som behöver utvecklas i särskild ordning.
 - Polismyndigheten bör få ett uppdrag att ge stöd och utarbeta förstärkande åtgärder vid hot och annan otillåten påverkan i förhållande till fastighetsbolag.
 - Brå bör få ett uppdrag att se hur samarbetsprojekt i kommunerna kan ge stöd till fastighetsvärdar vid uppsägning av hyresavtal.
 - Brå bör även få ett utökad uppdrag att ge stöd åt samarbetsprojekt i bostadsområden.

Kommentarer och konsekvenser av bedömningarna

Den organiserade kriminella verksamheten är komplex till sin natur men mer behöver göras på lokal nivå och i bostadsområden. Det kan vara juridisk expertis eller nätverk som ger tillgång till de beslutsmöjligheter som olika myndigheter har. Fastighetsägare behöver vidare stöd i situationer där de utsätts för otillåten påverkan, men också med rutiner för att hantera kriminella element. Det är viktigt att inte underskatta behovet av samordnade insatser på lokal nivå. Utredningen har inte lagt fram förslag om mer pengar till dessa projekt.

Förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende (kapitel 7)

Prop. 2020/21:201
Bilaga 1

Inledning

Utredningen ska utreda om förfarandet vid uppsägning av lokalhyresavtal kan göras mer effektivt. I det ligger att undersöka om reglernas utformning leder till kostnader för parter och hyresnämnder som inte ger någon motsvarande nytta.

En lokalhyresgäst har som huvudregel ett indirekt besittningsskydd. Lokalhyresgästen har inte som bostadshyresgästen någon principiell rätt till förlängning av hyresavtalet efter en uppsägning (direkt besittningsskydd) utan är i stället hänvisad till att begära ersättning vid domstol om uppsägningen är obefogad eller uppställda villkor oskäligen. Lokalhyresgästen har inte heller någon rätt att genomdriva en förändring av hyresvillkoren under löpande hyrestid. I stället är denne hänvisad till att säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång och begära förlängning på ändrade villkor.

När tvist uppstår i ett lokalhyresförhållande ska tvisten i vissa fall handläggas av hyresnämnd och i vissa fall av allmän domstol.

Problem avseende uppsägning av lokalhyresavtal och avtal om anläggningsarrende

- Det ”obligatoriska” medlingsförfarandet har lett till att antalet ansökningar om lokalmedling blivit mycket stort. Av de över 4 000 ärenden som kommer in till hyresnämnderna varje år leder bara 10–15 procent till medlingsinsatser. I stället kommer parterna överens utan hyresnämndens hjälp.
- Utredningen har uppmärksammat att omsättningsbaserade avtal användas alltmer på den svenska fastighetsmarknaden. Och att det inte synliggörs i statistik.
- Någon ovillkorlig rätt för parterna att få ett marknadshyresyttrande finns inte. Har hyresgästen ansökt om medling och sedermera återkallat sin ansökan, har hyresnämnden att avskriva ärendet. Någon möjlighet för hyresvärden att få till stånd ett yttrande om marknadshyran finns då inte (RBD 16:94). Att nämnden inte kan avge något yttrande när medlingsärendet avskrivits gäller även då frågan gäller om en anvisad lokal är godtagbar eller inte.

Utredningens förslag

Syftet med nuvarande system kan beskrivas som ett medel att förma parterna till förhandlingar om förlängning när en uppsägning har skett och hyresgästen vill stanna kvar i lokalen.

Utredningen ställer sig bakom detta syfte varför medlingsförfarandet vid hyresnämnden bör finnas kvar. Regelverket är dock komplicerat och förfarandet vid uppsägning kan göras mer effektivt.

1. Medlingsförfarandet står kvar men en ansökan får göras tidigast fyra månader före hyrestidens utgång för att ersättningsrätt ska föreligga. Båda parter ska kunna ansöka om medling.

2. Hyresvärden ska i en uppsägning informera hyresgästen om möjligheterna till ersättning och medling, annars saknar uppsägningen verkan.
3. Om hyresgästen säger upp hyresavtalet för villkorsändring och ansöker om medling, men därefter återkallar sin medlingsansökan, ska återkallelsen inte längre få till följd att uppsägningen saknar verkan. För att få denna effekt måste hyresgästen uttryckligen återta sin uppsägning. Har hyresgästen sagt upp sig för avflyttning, ska uppsägningen enligt allmänna avtalsrättsliga principer däremot inte kunna återtas.
4. En hyresgäst som vill flytta efter uppsägningen ska kunna underrätta hyresvärden om detta, innan en ansökan till hyresnämnden kan göras, och därigenom behålla rätten till ersättning.
5. 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 som har angetts i uppsägningen.
6. Begärs ett yttrande om marknadshyra eller anvisad lokal får hyresnämnden flytta fram upphörandetidpunkten med högst med tre månader från den avtalade hyrestidens utgång. Ett beslut om framflyttning av upphörandetidpunkten bör inte få överklagas.
7. Det klagörs att hyresnämnden är skyldig att yttra sig om marknadshyran när detta är möjligt.
8. Om en part vid medlingen har begärt en omsättningshyra, ska hyresnämnden, om detta begärs av någon av parterna, yttra sig om marknadshyran som ett fast belopp. Begär parten efter nämndens yttrande alltjämt omsättningshyra, ska partens slutliga ståndpunkt anmälas till nämnden för dokumentation.
9. En lokalhyresgäst som före hyrestidens utgång har begärt uppskov med avflyttningen ska få använda lokalen efter hyrestidens utgång till dess frågan om uppskov slutligen har avgjorts. Under denna tid ska hyresvillkoren vara oförändrade om hyresnämnden inte bestämmer annat.
10. Förslagen innebär bl.a. att lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ändras i olika avseenden.

Kommentarer och konsekvenser av förslagen

Utredningen har i dessa förslag haft tät kontakt med parterna och bedömer att samtliga förslag kommer att ge en mer effektiv hantering av medling och annat förfarande vid tvister om lokalhyresavtal. Hyresnämnderna bör genom dessa förslag få en minskad belastning av ärenden som inte har föranlett åtgärder.

Substitution (kapitel 8)

Inledning

En hyresgäst får som huvudregel inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Om hyresvärden utan skälig anledning vägrar samtycke till en begäran om överlåtelse eller inte besvarar den inom tre veckor, har

hyresgästen rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. För en sådan uppsägning gäller enligt att hyresgästen kan säga upp ett tidsbestämt avtal i förtid, dock med iakttagande av den lagstadgade uppsägningstiden.

Utredningen ska se över hyresgästens möjlighet att säga upp hyresavtalet om hyresvärden inte samtycker till en begäran om överlåtelse. Om utredningen föreslår begränsningar i rätten att säga upp hyresavtalet, ska andra ändringar övervägas så att hyresgäster har tillräcklig flexibilitet och avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen är lämplig.

Problem avseende substitution

Bestämmelsen har använts av hyresgäster som ville komma ur ofördelaktiga hyresavtal. Det har förekommit att hyresgästen skickat sin begäran om överlåtelse under en semesterperiod. Därigenom har risken ökat för att hyresvärden av förbiseende skulle underlåta att svara i rätt tid. Bestämmelsen har därför ibland kommit att kallas ”semesterparagrafen”.

Utredningens förslag

1. Semesterparagrafen dvs. uppsägningsrätten i 32 § andra stycket hyreslagen upphävs.
2. Rätten till substitution för hyresgäster som bedriver förvärvsverksamhet i lägenheten kvarstår enligt vad som gäller enligt nuvarande 36 § hyreslagen.

Kommentarer och konsekvenser av förslagen

Paragrafen, som länge varit kritiserad eftersom den bl.a. har kunnat missbrukas, tas bort. Undersökningar som har gjorts pekar också mot att uppsägningar som har gjorts med stöd av bestämmelsen har kostat de drabbade hyresvärdarna stora belopp i uteblivna hyresbetalningar. Det är inte rimligt att den ena parten i ett hyresförhållande ska kunna rubba balansen mellan parterna på det sätt som 32 § andra stycket hyreslagen ger utrymme för i dag.

Utredningens lagförslag (SOU 2017:33)

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

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

dels att 11 kap. 5 a, 6, 6 a och 6 b §§, 12 kap. 1, 16, 18 e, 18 f, 32, 36, 42, 44, 45, 47, 53, 55, 57 a, 58, 58 a, 59, 66, 67, 70 och 73 §§ samt den nya 12 kap. 55 f § ska ha följande lydelse,

dels att rubriken före 12 kap. 45 § ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska föras in en ny paragraf, 12 kap. 55 d §§ av följande lydelse,

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

11 kap.

5 a §¹

Vid tillämpningen av 5 § är arrendeavgift som jordägaren kräver för förlängning inte att anse som skälig, om den överstiger den arrendeavgift som arrendestället vid arrendetidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Därvid *skall* dock bortses från anbud eller arrendavtal som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna prisläget i orten för närmast jämförliga arrendeställen. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till en sådan ökning av arrendeställets värde som en arrendator har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 5 § får ett yttrande som arrendenämnden avgett rörande arrendeavgiften frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden är påtagligt högre

Vid tillämpningen av 5 § är arrendeavgift som jordägaren kräver för förlängning inte att anse som skälig, om den överstiger den arrendeavgift som arrendestället vid arrendetidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Därvid *ska* dock bortses från anbud eller arrendavtal som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna prisläget i orten för närmast jämförliga arrendeställen. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till en sådan ökning av arrendeställets värde som en arrendator har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 5 § får ett yttrande som arrendenämnden avgett rörande arrendeavgiften frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att den arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden är påtagligt högre

eller lägre än arrendenämnden har angett.

Har i fall som avses i andra stycket jordägaren vid tiden för arrendenämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om arrende av arrendestället utan att han under medlingen lämnat uppgift om detta, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om det föreligger synnerliga skäl.

eller lägre än arrendenämnden har angett. *Vad som nu har sagts gäller inte om jordägaren har krävt att arrendeavgiften ska stå i visst förhållande till arrendatorns rörelseintäkter.*

Har i fall som avses i andra stycket jordägaren vid tiden för arrendenämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om arrende av arrendestället utan att han *eller hon* under medlingen lämnat uppgift om detta, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om det föreligger synnerliga skäl.

Bestämmelser om medling vid arrendenämnden och yttrande om arrendeavgift finns i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

6 §²

Vill jordägaren säga upp avtalet, *skall* han i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen *skall* dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att *inom två månader från uppsägningen* hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

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

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arren-

Vill jordägaren säga upp avtalet, *ska* han *eller hon* i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han *eller hon* uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han *eller hon* vägrar medge förlängning. Uppsägningen *ska* dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han *eller hon* icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att *tidigast fyra månader före arrendetidens utgång* hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Underlåter jordägaren att fullgöra vad som åligger honom *eller henne* enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom *eller henne* enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt

² Senaste lydelse 1984:678.

datorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden *inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid hänskjutande sker enligt 6 a § första stycket.*

Innan *medlingen har avslutats* får jordägaren för förlängning av arrendeförhållandet inte kräva högre arrendeavgift eller något annat villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §.

Har arrendatorn uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, *skall* han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden eller *återkallar* han före arrendetidens utgång *sin ansökan om medling*, är uppsägningen utan verkan. Har han *ej* angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, *skall* nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommers *ej* före-

5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden *enligt första stycket. Iakttas inte denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller inte, om inom samma tid hänskjutande sker enligt 6 a § första stycket eller av jordägaren. Rätten till ersättning förfaller inte om arrendatorn, senast vid den tidpunkt då tvisten kan hänskjutas till arrendenämnden, har underlåtit jordägaren om att denne kommer att flytta med anledning av uppsägningen.*

Innan *arrendetiden har gått ut* får jordägaren för förlängning av arrendeförhållandet inte kräva högre arrendeavgift eller något annat villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad han *eller hon* har angett i uppsägningen. Gör han *eller hon* det och kommer förlängning inte till stånd, har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §.

6 a §³

Har arrendatorn uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, *ska* han *eller hon* inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling och därvid ange den ändring han *eller hon* önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden eller *återtar* han *eller hon* före arrendetidens utgång *sin uppsägning*, är uppsägningen utan verkan. Har han *eller hon inte* angett de ändringar han *eller hon* önskar i de avtalade villkoren, *ska* nämnden förelägga honom *eller henne* att avhjälpa bristen inom

läggandet, *skall* ansökan om medling avvisas.

Har arrendatorn fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, *skall* arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttagar jordägaren *ej* föreläggandet och är avtalet *ej* uppsagt enligt 5 § första stycket, *skall* avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran härom *skall* intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt arrende.

viss tid. Efterkommes *inte* föreläggandet, *ska* ansökan om medling avvisas.

Har arrendatorn fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, *ska* arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han *eller hon* uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han *eller hon* vägrar medge förlängning. Iakttagar jordägaren *inte* föreläggandet och är avtalet *inte* uppsagt enligt 5 § första stycket, *ska* avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran härom *ska* intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt arrende.

6 b §⁴

Skall arrendeförhållandet upphöra efter uppsägning enligt 6 eller 6 a §, får arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn medge uppskov med avträdet under skälig tid, dock högst ett år från arrendetidens utgång. Medges uppskov, *skall* arrendenämnden fastställa skäliga arrendevillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

Ska arrendeförhållandet upphöra efter uppsägning enligt 6 eller 6 a §, får arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn medge uppskov med avträdet under skälig tid, dock högst ett år från arrendetidens utgång. Medges uppskov, *ska* arrendenämnden fastställa skäliga arrendevillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen.

Är frågan om uppskov inte avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att använda arrendestället till dess frågan är slutligt avgjord om arrenderätten inte har förverkats. Arrendevillkoren ska vara oförändrade under denna tid om arrendenämnden inte bestämmer annat.

12 kap.

1 §⁵

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.

⁴ Senaste lydelse 1984:678.

⁵ Senaste lydelse 2012:979.

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

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

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

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, 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 gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

16 §⁶

Bestämmelserna i 10–12 §§
gäller också, om

1. lägenheten skadas under
hyrestiden utan att hyresgästen är
ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin
underhållsskyldighet enligt 15 §
andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt
uppstår i nyttjanderätten utan
hyresgästens vållande, *eller*

4. myndighet under hyrestiden
meddelar beslut som avses i 10 §
andra stycket eller 12 § utan att

Bestämmelserna i 10–12 §§
gäller också, om

1. lägenheten skadas under
hyrestiden utan att hyresgästen är
ansvarig för skadan,

2. hinder eller men på annat sätt
uppstår i nyttjanderätten utan
hyresgästens vållande,

3. hyresvärden brister i sin
underhållsskyldighet enligt 15 §
andra stycket, *eller*

4. myndighet under hyrestiden
meddelar beslut som avses i 10 §
andra stycket eller 12 § utan att

hyresgästen *givit* anledning till det, dock *ej* förrän beslutet *länder till efterrättelse*.

Avser hyresavtalet en bostads-lägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärds-föreläggande). I förelägandet, som får förenas med vite, *skall* bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med förelägandet *skall* ha vid-tagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

18 e §⁷

Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, *skall* han skriftligen med-dela de berörda bostadshyres-gästerna detta.

Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, *ska* han *eller hon* skrift-ligen meddela de berörda bostads-hyresgästerna detta.

Det skriftliga meddelandet ska innehålla uppgift om

1. de åtgärder som hyresvärden vill genomföra,

⁷ Senaste lydelse 2002:29.

2. *anledningen till att hyresvärden vill genomföra åtgärderna,*
3. *i vilken utsträckning hyresgästen kan påverka utformningen och omfattningen av åtgärderna,*
4. *tidsplan för genomförandet,*
5. *olägenheter som kan uppstå för hyresgästen,*
6. *behovet av alternativ bostad under tiden åtgärderna pågår,*
7. *huruvida nedsättning av hyran kommer att erbjudas,*
8. *uppgift om hyra efter åtgärderna, om denna är överenskommen, samt*
9. *vad som gäller om hyresgästen inte godkänner åtgärderna.*

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner *åtgärden*, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast *två* månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Bestämmelsen i 16 § femte stycket tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts.

18 f §⁸

En ansökan enligt 18 e § *andra* stycket *skall* bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det *inte är oskäligt* mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är *oskäligt mot hyresgästen* att åtgärden genomförs *skall* hyresvärdens intresse av att *åtgärden genomförs* vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. *Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.*

En ansökan enligt 18 e § *tredje* stycket *ska* bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det *är skäligt* mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är *skäligt* att åtgärden genomförs *ska* hyresvärdens intresse av att *genomföra åtgärden* vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. *Hyresnämnden ska då särskilt beakta*

1. *om hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning,*

2. om åtgärden är rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden, och

3. om ombyggnadsprocessen i övrigt genomförs i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden.

Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilda hyresgästen beaktas i skälighetsbedömningen.

Hyresnämnden får förena ett beslut om tillstånd med villkor.

32 §⁹

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34–37 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen säga upp hyresavtalet.

Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av 34–37 §§.

36 §

Den som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. Tillståndet kan förenas med villkor.

Den som hyr en lokal får överlåta hyresrätten till lokalen om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om

1. lokalen hyrs för att användas för förvärvsverksamhet och hyresrätten ska överlåtas till den som ska överta verksamheten samt hyresvärden inte har någon befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts, eller

2. lokalen hyrs för att användas för annat ändamål, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för överlåtelsen och hyresvärden inte har någon befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts.

⁹ Senaste lydelse 1993:407.

Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd enligt första stycket lämnas endast om det finns synnerliga skäl.

Ett tillstånd kan förenas med villkor.

42 §¹⁰

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 annat inte följer av 55 d § femte-
sjunde styckena,
1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 e § 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 utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,
4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,
5. 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,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas 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 utan dröjsmål sker efter tillsägelse,
7. om i strid med 26 § tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,
8. 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
9. 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 förfallodagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske 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 iaktas 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.

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

44 §¹¹

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 får 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

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. Vad som sagts nu *ska* gälla till dess att en månad

¹¹ Senaste lydelse 2006:928.

förflutit från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit laga kraft.

förflutit från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit 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.

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

Hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet (besittningsskydd)

45 §¹²

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

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

1. hyresavtalet vid tiden för upplåtelsen inte ingick i en affärs-
mässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år och upplåtelsen avser

a) ett rum eller en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande eller

b) ett rum eller en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet.

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

3. hyresavtalet avser ett rum eller en lägenhet som utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.

Prop. 2020/21:201
Bilaga 2

47 §¹³

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

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, *inte* 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 *eller henne* som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller *inte* 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 *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 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, 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

¹³ Senaste lydelse 2006:928.

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 förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om *ej* annat har avtalats med hyresvärden.

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 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 förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om *inte* annat har avtalats med hyresvärden.

53 §¹⁴

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

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

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 ska även 55 a–55 c §§ 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

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. *Tiden ska bestämmas med*

tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

hänsyn till hyreshöjningens storlek och får högst vara tio år.

Vad som sägs i första stycket ska inte tillämpas om hyran bestäms enligt 55 c §.

Prop. 2020/21:201
Bilaga 2

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och fjärde 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 mån 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 särskild anledning är lämpligare.

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

55 d §

Denna paragraf gäller när en fysisk person helt eller delvis upplåter

1. lägenhet, i ett en- eller tvåfamiljshus, som ägs av uthyraren,

2. lägenhet, i en ägarlägenhetsfastighet, som ägs av uthyraren, eller

3. lägenhet som uthyraren innehar med bostadsrätt.

Paragrafen gäller dock inte om hyresvärden anses som hyresvärd enligt 1 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304). Paragrafen gäller inte heller uthyrning för fritidsändamål.

Om hyresvärden och hyresgästen vid upplåtelser enligt första stycket tvistar om hyrans storlek, ska hyran, om inte en högre hyra följer av 55 §, fastställas till ett belopp som inte är påtagligt högre än kapitalkostnaden och driftkostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

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–tredje styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än ett 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–tredje styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av rum, vid upplåtelse i andra hand av lägenhet och vid upplåtelse enligt 55 d §. Paragrafen gäller dock inte upplåtelse för fritidsändamål.

På ansökan av hyresgästen ska hyresnämnden fastställa hyran enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c § eller enligt 55 d §. Beslutet får avse hyra tidigast från och med det månadsskifte som inträffar närmast före ett år före dagen för ansökan. Vid prövningen ska hyresnämnden, i förekommande fall, även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har skett med tillämpning av 55 § femte stycket.

Om hyran sänks genom ett beslut enligt andra stycket ska hyresvärden åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad som har tagits emot för mycket. Återbetalningen ska också omfatta ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Beslut om ändring av hyran anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran ändras retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

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.

57 a §¹⁶

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). Marknadshyran *skall* i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande 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.

Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 *ska* en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Marknadshyran *ska* i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande 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 *och hyresvärdens inte vid medlingen har krävt att hyran ska stå i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter*, 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.

Bestämmelser om medling och yttrande om marknadshyra eller anvisad lokal finns i lagen

¹⁶ Senaste lydelse 2002:29.

58 §¹⁷

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.*

Vill hyresvärden säga upp avtalet *ska* han *eller hon* i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han *eller hon* kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han *eller hon* vägrar medge förlängning. Uppsägningen *ska* dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han *eller hon* inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling *och att detta får ske tidigast fyra månader före hyrestidens utgång.*

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom *eller henne* enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan. *Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till en sådan underrättelse som avses i första stycket.*

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom *eller henne* enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden *tidigast fyra månader före hyrestidens utgång*. Gör han *eller hon* inte det, förfaller rätten till ersättning.

Rätten till ersättning enligt tredje stycket förfaller inte om hyresgästen hänskjuter tvisten till hyresnämnden enligt 58 a § första stycket, om hyresvärden hänskjuter tvisten till hyresnämnden tidigast fyra månader före hyrestidens utgång eller om en ansökan för medling efter överenskommelse mellan parter-

na tidigare har ingivits till nämnden i anledning av uppsägningen. Rätten till ersättning förfaller inte heller om hyresgästen, senast vid den tidpunkt då tvisten kan hänskjutas till hyresnämnden, har underrättat hyresvärden om att hyresgästen kommer att flytta med anledning av hyresvillkoren i uppsägningen.

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 §.

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

58 a §¹⁸

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

Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, *ska* han *eller hon* i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, *får* hyresgästen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling *tidigast fyra månader före hyrestidens utgång*.

Underlåter hyresgästen att fullgöra vad som åligger honom *eller henne* enligt första stycket eller *återtar hyresgästen sin uppsägning*, är uppsägningen utan verkan.

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han *eller hon* innan *hyrestidens utgång* 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

¹⁸ Senaste lydelse 1988:927.

förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

avtalet. Gör han *eller hon* det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §.

59 §¹⁹

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 avflytningen, 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.

Ska 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 avflytningen, dock högst två år från hyrestidens utgång. Ansökan om uppskov *ska* ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång.

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

Är frågan om uppskov inte avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att använda lokalen till dess frågan är slutligt avgjord om hyresrätten inte har förverkats. Hyresvillkoren ska vara oförändrade under denna tid om hyresnämnden inte bestämmer annat.

66 §²⁰

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

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

¹⁹ Senaste lydelse 1988:927.

²⁰ Senaste lydelse 2006:408.

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.

enligt 55 f § 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 *ska* 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.

67 §²¹

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 arbetstagersidan 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 bestämmelse i 4, 33–35, 40, 46, 47, 49–54, 55 e, 55 f eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagersidan 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 §§.

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 §§.

70 §²²

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första

²¹ Senaste lydelse 2006:408.

²² Senaste lydelse 2006:408.

stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 e, 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 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 f, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

73 §²³

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

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–c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömmande av vite enligt 62 § *ska* 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 juli 2018.
 2. De nya föreskrifterna gäller även i fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte annat följer av 3–8.
 3. Om en tvist enligt 12 kap. 16 § har inletts före ikraftträdandet ska den äldre lydelsen tillämpas.
 4. Om ett meddelande enligt 12 kap. 18 e § har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet, ska denna paragraf tillämpas i den äldre lydelsen. 12 kap. 18 f § ska tillämpas i den äldre lydelsen om ansökan har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.
 5. Om ett hyresavtal har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 32, 36, 45, 55 d och 55 e §§ i den äldre lydelsen.
 6. Om en hyrestvist har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet ska 12 kap. 55 § tillämpas i den äldre lydelsen.
 7. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet tillämpas 12 kap. 57 a, 58, 58 a och 59 §§ i den äldre lydelsen.
 8. I fråga om arrendeavtal som har sagts upp före ikraftträdandet tillämpas 11 kap. 5 a, 6, 6 a och 6 b §§ i den äldre lydelsen.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

att 4, 10, 12, 12 a, 15, 21 a, 22, 23 och 23 a §§ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

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),

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,

¹ Senaste lydelse 2012:980.

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

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om uppdriftningsföreläggande 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 fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

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

10 §²

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivras. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivras. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, ska ärendet avskrivras. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, ska ärendet avskrivras. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3, ska dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, ska ärendet avskrivras. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §³

Nämnden ska klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, ska nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivras.

Om det inte träffas någon förlikning, ska tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall ska ärendet avskrivras *om inte någon av parterna har begärt ett sådant yttrande som avses i 12 a §.*

² Senaste lydelse 2012:980.

³ Senaste lydelse 2012:980.

12 a §⁴

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken *skall* hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 eller 3 jordabalken.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken *skall* arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

Vid sådan medling som avses i 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken *ska* hyresnämnden, om hyresvärden eller hyresgästen begär det *och detta kan ske*, yttra sig om marknadshyran för lokalen eller om huruvida en lokal som har anvisats av hyresvärden är godtagbar enligt 12 kap. 57 § första stycket 2 eller 3 jordabalken.

Vid sådan medling som avses i 11 kap. 6 eller 6 a § jordabalken *ska* arrendenämnden, om jordägaren eller arrendatorn begär det *och detta kan ske*, yttra sig om den arrendeavgift som arrendestället vid tillämpning av 11 kap. 5 a § första stycket jordabalken kan antas betinga på öppna marknaden.

Om en part vid medlingen enligt första och andra stycket har begärt en hyra eller arrendeavgift som står i visst förhållande till hyresgästens eller arrendatorns rörelseintäkter, ska hyresnämnden på begäran av part yttra sig om marknadshyran eller arrendeavgiften i fast belopp.

En begäran om yttrande enligt första eller andra stycket ska, för att kunna beaktas, framställas före avtalstidens utgång. Efter en begäran om yttrande får nämnden efter samråd med parterna bestämma att den tidpunkt då hyresavtalet ska upphöra skjuts fram högst tre månader om detta med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

15 §⁵

Har parterna avtalat att en tvist ska avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, ska nämnden på ansökan avgöra tvisten genom

⁴ Senaste lydelse 1988:928.

⁵ Senaste lydelse 2012:980.

skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlägga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

I ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

21 a §⁶

Vad som i 21 § sägs om nämnds beslut gäller i tillämpliga delar nämnds yttrande enligt 12 a §.

Angår yttrandet lägenhets marknadshyra eller arrendeavgift, skall nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han antar den hyra eller den arrendeavgift som har angivits i yttrandet. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han angivit innan yttrandet avgavs

Angår yttrandet lägenhets marknadshyra eller arrendeavgift, ska nämnden i yttrandet utsätta viss tid inom vilken part har att hos nämnden skriftligen eller muntligen vid sammanträde anmäla om han eller hon antar den hyra eller den arrendeavgift som har angivits i yttrandet. Om en part vid medlingen har begärt en hyra eller arrendeavgift som står i visst förhållande till hyresvärdens eller arrendatorns rörelseintäkter ska parten i stället ange sin slutliga ståndpunkt i fråga om detta villkor. Iakttar part inte nämndens föreläggande, anses hans eller hennes slutliga ståndpunkt i tvisten vara den som han eller hon angivit innan yttrandet avgavs.

22 §⁷

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första

⁶ Senaste lydelse 1984:679.

⁷ Senaste lydelse 2012:980.

stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut ska inte tillämpas hos nämnderna.

23 §⁸

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om ut-
hyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket *eller beslut enligt 12 a § fjärde stycket* får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller
8. stadfäst en förlikning.

⁸ Senaste lydelse 2012:980.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

23 a §⁹

Det finns bestämmelser om överklagande av arrendenämndens beslut i 8 kap. 31 § jordabalken och 16 § lagen (1957:390) om fiskearrenden.

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Arrendenämndens yttrande enligt 12 a § andra stycket *eller beslut enligt 12 a § fjärde stycket* får inte överklagas. Nämndens beslut i sådana frågor som avses i 23 § tredje stycket får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden är belägen. Detsamma gäller nämndens beslut enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Vid överklagande av arrendenämndens beslut gäller 8 kap. 31 a–31 c §§ jordabalken. Hovrättens beslut med anledning av överklagande i frågor som avses i andra stycket tredje mening eller i 23 § tredje stycket får inte överklagas.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2018.

2. Ärenden som gäller hyresavtal för vilka den upphävda lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad gäller ska handläggas enligt äldre föreskrifter. Ärenden som avser andra avtal handläggs enligt äldre föreskrifter, om avtalet har sagts upp före ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Prop. 2020/21:201
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792) dels att rubriken närmast före 8 § ska tas bort, dels att 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 18, 25, 25 a, 29, 30 och 32 §§ ska ha följande lydelse, dels att det i lagen ska föras in nya paragrafer, 2 a och 25 b §§, av följande lydelse, dels att rubrikerna närmast före 2, 3, 5 och 7 §§ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Förutsättningar för ingripande i förvaltningen

2 §¹

Uppfyller en fastighet inte de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Hyresnämnden får besluta om ingripande i förvaltningen av en fastighet, om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgäster genom att
1. eftersätta underhållet av fastigheten eller
2. i övrigt förvaltar fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för de boende.

Hyresnämnden får också besluta om ingripande om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

Om en ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart, får ett beslut enligt första stycket meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.

Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut

¹ Senaste lydelse 2010:25.

lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

I ett beslut om särskild förvaltning ska hyresnämnden,

1. om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande), eller

2. om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

2 a §

Om en ansökan om ingripande i förvaltningen enligt 2 § första stycket kommer in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart, får ett beslut meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.

Förvaltningsåläggande

Formerna för ingripande

3 §

I förvaltningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren till hyresnämnden skall inge skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till särskild förvaltare.

Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden förlänga den tid som har bestämts för ingivande av förvaltningsavtal. Ansökan om förlängning skall

Ett ingripande i förvaltningen sker genom att hyresnämnden förelägger fastighetsägaren att vidta en eller flera åtgärder (förvaltningsföreläggande) eller, om detta inte bedöms tillräckligt, genom att hyresnämnden ställer fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

4 §

Förvaltningsavtal som avses i 3 § skall slutas för en tid av minst tre år, om ej hyresnämnden medger att det får avse kortare tid. Avtalet skall noggrant ange vad som åligger förvaltaren och skall vara förenat med fullmakt för förvaltaren att företräda fastighetsägaren i de angelägenheter som omfattas av förvaltningsuppdraget.

Sökanden skall beredas tillfälle att yttra sig över förvaltningsavtal som inges till hyresnämnden. Där efter prövar hyresnämnden om avtalet kan godkännas. Härvid skall nämnden pröva om förvaltaren har tillräckliga kvalifikationer och om avtalet innefattar befogenhet för honom att ombesörja förvaltning i den omfattning som behövs med hänsyn till de brister som har föranlett beslutet om förvaltningsåläggande.

Vid behov kan nämnden bereda fastighetsägaren tillfälle att avtala om sådana ändringar och tillägg i det upprättade avtalet som behövs för att detta skall kunna godkännas.

Vid valet mellan förvaltningsföreläggande och tvångsförvaltning ska hyresnämnden beakta hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och om fastighetsägaren kan antas rätta sig efter ett föreläggande.

Förvaltningsföreläggande

5 §

Inges icke förvaltningsavtal inom den bestämda tiden eller kan avtalet icke godkännas, skall hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt förvaltningsåläggande.

I ett beslut om förvaltningsföreläggande ska hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att vidta en eller flera åtgärder. I föreläggandet ska bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits. Föreläggandet får förenas med vite.

Föreligger särskilda skäl får tiden förlängas, om ansökan om

det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

6 §

Har *förvaltningsåläggande* meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller *åläggandet*.

Har *ett förvaltningsföreläggande* meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller *föreläggandet*.

Tvångsförvaltning

7 §

Ändras godkänt förvaltningsavtal eller sker avvikelse i förhållande till avtalet, skall förvaltaren genast anmäla detta till den på vars ansökan förvaltningsåläggandet har meddelats.

Hyresnämnden skall i beslut om godkännande av förvaltningsavtal erinra förvaltaren om hans skyldighet enligt första stycket.

I ett beslut om tvångsförvaltning, ska hyresnämnden utse en förvaltare. Till förvaltare ska utses bolag, förening eller annan som har tillräcklig erfarenhet av fastighetsförvaltning.

Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena föranleder det.

8 §

Beslutar hyresnämnd om tvångsförvaltning, skall nämnden samtidigt utse förvaltare. Till förvaltare skall utses bolag, förening eller annan som har erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning.

Hyresnämnden kan under pågående förvaltning utse ny förvaltare när förhållandena föranleder det.

Varje kommun ska ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare.

18 §²

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § *första eller tredje stycket*, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid under vilken förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 §, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 a §, får tiden bestämmas

av 2 § *andra stycket*, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Prop. 2020/21:201
Bilaga 2

Inför beslut enligt första stycket bör hyresnämnden inhämta upplysningar från förvaltaren om lämplig tid för förvaltningen, förvaltarens bedömning av den tidigare förvaltningen av fastigheten, vilka åtgärder som behöver utföras och andra omständigheter som kan vara av betydelse för beslutet.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § *första eller tredje stycket*, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § *andra stycket*, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden, om beslutet har meddelats med stöd av 2 §, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 a §, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen ska upphöra omedelbart.

25 §³

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode, som bestäms av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden föreskriver att *det helt eller delvis ska betalas av fastighetsägaren personligen*.

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode *för uppdraget och ersättning för de utgifter som har varit skäligen påkallade för uppdragets utförande*. Beslut om detta fattas av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet och ersättningen för utgifter ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden föreskriver att *fastighetsägaren helt eller delvis ska betala personligen*.

Om förvaltaren begär det, ska kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskotterade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

³ Senaste lydelse 2010:25.

25 a §⁴

Om en fastighet är ställd under tvångsförvaltning och det behövs medel för en åtgärd för fastighetens skötsel som inte kan uppskjutas utan risk för att någon bostadshyresgäst lider allvarlig skada eller olägenhet, får en kommun på begäran av förvaltaren förskottera visst belopp.

Om fastigheten överläts, kvarstår den överlåtande fastighetsägarens ansvar enligt 25 § för arvode och ersättning för utgifter för tiden fram till äganderättsövergången. För tiden därefter svarar den nya ägaren.

25 b §

Om en fastighet är ställd under tvångsförvaltning och det behövs medel för en åtgärd för fastighetens skötsel som inte kan uppskjutas utan risk för att någon bostadshyresgäst lider allvarlig skada eller olägenhet, får en kommun på begäran av förvaltaren förskottera visst belopp.

29 §

*Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat *ej* är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat *ej* följer av särskild bestämmelse.*

*Ansökan om ingripande i förvaltningen får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, ska fråga som rör förvaltningen tas upp till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat *inte* är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat *inte* följer av särskild bestämmelse.*

30 §⁵

Ansökan om särskild förvaltning kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan göres.

Ansökan om ingripande i förvaltningen kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåtes fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger

Överläts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger

⁴ Senaste lydelse 1993:408.

⁵ Senaste lydelse 2000:242.

fall som avses i första stycket, *skall* rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet *överlåtes* och om tredje mans deltagande i rättegång *äga motsvarande tillämpning*.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel kan ansökan om *särskild förvaltning* riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

fall som avses i första stycket, *ska* rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet *överlåts* och om tredje mans deltagande i rättegång *tillämpas på motsvarande sätt*.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel kan ansökan om *ingripande i förvaltningen* riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

32 §

Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller 17 § *upptages* självmant av hyresnämnden. Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 5 §, 16 § andra stycket eller 17 § *tas upp* självmant av hyresnämnden. *Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet inte dömas ut*. Beträffande böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Vite som förelagts med stöd av denna lag får inte förvandlas till fängelse.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2018.
 2. Om ett ärende har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet, ska äldre föreskrifter tillämpas.

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

Härigenom föreskrivs att 5 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,
2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,
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.

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.

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.

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.

25 §²

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

Hyran och andra hyresvillkor <i>skall</i> fastställas enligt 12 kap. 55 § jordabalken.	Hyran och andra hyresvillkor <i>ska</i> 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 jordabal- ken <i>skall</i> tillämpas.	Bestämmelserna i 12 kap. 50 § andra meningen och 55 e § fjärde–åttonde styckena jordabal- ken <i>ska</i> tillämpas.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2018.
 2. Om ett ärende har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet, ska äldre föreskrifter tillämpas.

² Senaste lydelse 2006:409.

Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §¹

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om | Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
 2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
 3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
 4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
 5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2018.
 2. Om ett ärende har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet, ska äldre föreskrifter tillämpas.

Förslag till lag om upphävande av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Prop. 2020/21:201
Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad ska upphöra att gälla vid utgången av juni 2018.

Den upphävda lagen gäller fortfarande för hyresavtal som har ingåtts före den 1 juli 2018.

Förteckning över remissinstanserna (SOU 2017:33)

Remissyttranden över betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) har lämnats av Svea hovrätt, Hovrätten över Skåne och Blekinge, Stockholms tingsrätt, Malmö tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Västerås, Hyresnämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Åklagarmyndigheten, Polismyndigheten, Migrationsverket, Kronofogdemyndigheten, Statskontoret, Skatteverket, Konsumentverket, Boverket, Regelrådet, Myndigheten för ungdoms- och civilsamhällesfrågor, Chalmers tekniska högskola AB, Kungl. Tekniska högskolan, Stockholms universitet (Juridiska fakulteten), Enköpings kommun, Göteborgs kommun, Haninge kommun, Helsingborgs kommun, Karlstads kommun, Krokoms kommun, Kungsbacka kommun, Malmö kommun, Oskarshamns kommun, Sollefteå kommun, Stockholms kommun, Söderhamns kommun, Södertälje kommun (Telge Bostäder AB), Örebro kommun, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, Jagvillhabostad.nu, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Pensionärernas riksorganisation (PRO), Svensk Handel, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO, numera Sveriges Allmännytta), Sveriges förenade studentkårer, Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner), Villaägarnas Riksförbund och Visita.

Yttranden har också inkommit från Fastigheten Harven 59, Hyreshuset Katrineholm, Rigli Fastighets KB, Titanfast AB, Kjellanders fastigheter, Byggm. Eric Gunnarsson AB, Wermlands Invest AB, AMM Property AB, KB Olivlunden Fastigheter, Asp Fastighetsförvaltning HB, Gamlegårds fastighetsförvaltning AB, Gjutaren Förvaltning KB, Kentaur Förvaltning AB, Wallfast AB, Örsjönäs Fastigheter, Senäte Fastigheter AB, Skogskällan Syd AB, Nejden AB, Sällskapet Vänner till Pauvres Honteux, Burstedt Invest AB, Gillvikens Förvaltnings AB, Fastighets AB L E Lundberg, Rikshem AB, H&B Olofsson Fastigheter AB, Kallkällbacken Invest AB, JSCC Norrahammar, Fahlin Förvaltning AB, KB Kvarnen 29, Fastighets AB Virtuosen, B.R.A. Bostäder Stabbetorget AB, B.R.A. Bostäder i Göteborg, Amlövs Byggnadsbolag, Birgitta Nyström, Föreningen Svensk Bilhandel, Föreningen Vantörs hyresgäster, Jan-Erik Söderhielm, Marianne Staaf, Stå upp för Långströmsgatan, Lärande Lab Hammarkullen: Medskapande renovering, Monica Saxborn, Föreningen Jordens Vänner Uppsala, Kvinnors Byggforum, Diös Fastigheter, Forskare som arbetar med bostadsfrågor i plattformen CRUSH, Alla ska kunna bo kvar, Robert Dicksons stiftelse, Primula Byggnads AB, Bostadsvrålet Uppsala, Ort till ort, nuvarande och f.d. hyresrättsinnehavare i stadsdelarna Gränby och Kvarngärdet i Uppsala, Skandia Fastigheter AB, SPF Seniorerna, TF Fastigheter AB, Grannar på Stubbåkern 2 Hagsåtra, Einar Mattson AB, Wallenstam AB, Mahasti Hashemich, Lokala hyresgästföreningen Blekeriet, Hyresrätt Stockholm, Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet och Riksbyggen ekonomisk förening.

Alvesta kommun, Forshaga kommun, Hallsbergs kommun, Jokkmokks kommun, Kramfors kommun, Ludvika kommun, Lysekils kommun,

Ockelbo kommun, Sorsele kommun, Stenungsunds kommun, Vetlanda kommun, Uddevalla kommun, Ängelholms kommun, Handikappförbunden, Näringslivets regelnämnd, Stockholms Handelskammare, Svenska Röda Korset och Sveriges Byggindustrier (numera Byggföretagen) har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Prop. 2020/21:201
Bilaga 3

Sammanfattning av promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18) i nu aktuell del

Promemorian behandlar frågan om hyresgästens skydd när hyreslägenheten förstörs genom brand eller liknande händelse så att lägenheten blir oanvändbar. Enligt nuvarande regler (12 kap. 10 och 16 §§ jordabalken) förfaller då hyresavtalet, vilket kan försätta hyresgästen i en svår situation särskilt när han tillträtt lägenheten. Visserligen ordnar hyresvärden i många fall en ersättningslägenhet åt hyresgästen, men denne är här helt beroende av världens goda vilja.

I promemorian diskuteras olika sätt att skydda hyresgästen i detta läge. Där föreslås att avtalet alltjämt ska förfalla vid förstörelse av bostadslägenheten men att hyresgästen kan begära nytt hyresavtal om en lämplig lägenhet som hyresvärden förfogar över. Avgörande ska då bli en intresseavvägning, som delvis liknar avvägningen i tvister om besittningsskydd; hyresnämnden ska, om det är skäligt med hänsyn till båda parter ekonomiska och personliga förhållanden, kunna förklara att hyresgästen har rätt till hyresavtal rörande första lämpliga lägenhet som hyresvärden förfogar över. Lägenheten behöver inte nödvändigtvis ligga i det återuppförda huset utan kan även finnas i någon annan fastighet. Viktiga faktorer vid avvägningen är då å ena sidan hyresvärdens intresse av att hyra ut bostäder till andra än hyresgästen, å andra sidan hyresgästens bostadsbehov vid rådande läge på bostadsmarknaden. Om hyresvärden inte avser att återuppföra ett brunnet bostadshus utan vill använda fastigheten till annat ändamål får detta accepteras; man ska inte kunna framtvunga en nybyggnad som inte stämmer med hyresvärdens planer. Hyresnämnden ska kunna uppskjuta det slutliga avgörandet i ärendet tills hyresvärden kan ange sina planer med anledning av händelsen och hyresgästens bostadsituation har klarnat. Hyran för en ny lägenhet ska bestämmas enligt annars gällande regler. Om hyresvärden efter lägenhetens förstörelse överlåter fastigheten, ska hyresgästen kunna framställa motsvarande krav mot nye ägaren. Intresseavvägningen får då ske på väsentligen samma vis. Finns det särskilda skäl, ska hyresnämnden kunna förbjuda hyresvärden eller nye ägaren att innan tvisten i hyresnämnden är avgjord upplåta hyresrätt till en omtvistad lägenhet till annan än den tidigare hyresgästen.

I promemorian diskuteras vidare om hyresnämnden i stället ska kunna ålägga hyresvärden att utge ett skadestånd till hyresgästen, om denne inte erbjudit någon godtagbar ersättningslägenhet. Även om inte detta anses böra föreslås i första hand, har en alternativ lagtext med sådant innehåll tagits in i en bilaga till promemorian.

Promemorian tar också upp frågan om lokalhyresgästens skydd i motsvarande situation, i så fall närmast en utvidgning av det indirekta besittningsskydd som för närvarande gäller vid uppsägning av hyresavtalet. Här anses dock inte tillräckliga skäl föreligga för ett motsvarande skydd, bl.a. med hänsyn till det försäkringsskydd som normalt finns för företagare.

Lagändringarna föreslås träda ikraft den 1 januari 2019.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 12 kap. 16 och 70 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 12 kap. 46 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §¹

Bestämmelserna i 10–12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtits fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

¹ Senaste lydelse 2000:226.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

46 a §

Har hyresavtalet efter tillträdesdagen förfallit enligt 16 § första stycket får en bostadshyresgäst inom en månad genom skriftligt meddelande till hyresvärden begära ett nytt hyresavtal rörande första lämpliga bostadslägenhet som hyresvärden förfogar eller kommer att förfoga över. Hyresgästen har då rätt till ett sådant avtal, om det med hänsyn till parternas personliga eller ekonomiska förhållanden framstår som skäligt.

Hyresnämnden får förelägga hyresvärden att omedelbart eller inom viss tid erbjuda hyresgästen ett avtal enligt första stycket rörande viss lägenhet eller en lägenhet med viss storlek och visst läge. Föreläggandet får förenas med vite.

Överlåter hyresvärden fastigheten efter det att lägenheten har förstörts gäller vad som i första och andra stycket sägs om hyresvärden i stället den nye fastighetsägaren.

70 §²

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 e, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

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, 46 a, 49, 52, 54, 55 e, 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 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

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

Prop. 2020/21:201
Bilaga 5

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

dels att 4 och 32 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 12 c §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

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. 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 §, *nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a §*, 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),

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,

¹ Senaste lydelse 2012:980.

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.

12 c §

I ett ärende rörande nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken får hyresnämnden uppskjuta avgörandet till en tidpunkt när hyresvärdens möjlighet att tillhandahålla en ny lägenhet kan bedömas.

Finns det särskilda skäl, får hyresnämnden förbjuda hyresvärden att innan tvisten är avgjord upplåta hyresrätt eller annan rättighet som ger företräde framför hyresgästen till lägenhet som tvisten gäller. Förbudet får förenas med vite.

32 §²

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.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019.

Förteckning över remissinstanserna (Ds 2018:18)

Remissyttranden över promemorian Hyresgästskydd när en lägenhet förstörs (Ds 2018:18) har lämnats av Bostadsrätterna, Boverket, Domstolsverket, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Jönköping, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Sundsvall, Kronofogdemyndigheten, Malmö tingsrätt, Post- och telestyrelsen, Regelrådet, Riksbyggen, Svea hovrätt, Svensk Handel, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO, numera Sveriges Allmännytta), Sveriges Kommuner och Landsting (numera Sveriges Kommuner och Regioner), Umeå tingsrätt och Uppsala universitet (Juridiska fakulteten).

Jagvillhabostad.nu, Kungl. Tekniska högskolan, Pensionärernas riksorganisation (PRO) och Sveriges Förenade Studentkårer har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs att 12 kap. 10, 63 och 73 §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

10 §²

Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. *Är* hyresvärden vållande till händelsen eller *lämnar han ej* utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet *ej vunnit* laga kraft. Om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne *ej* utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. *Om* hyresvärden *är* vållande till händelsen eller *om hyresvärden inte* utan dröjsmål *lämnar* hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet *inte fått* laga kraft. Om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne *inte* utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Bestämmelser om bostadshyresgästs rätt till nytt hyresavtal när lägenheten förstörs finns i 46 a och 46 b §§.

63 §³

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § andra stycket, 46 a § *andra stycket*, 54 § eller

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

² Senaste lydelse 1984:694

³ Senaste lydelse 2014:335.

när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

73 §⁴

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 förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 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.

I hyrestvister som avses i 46 b, 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 förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 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.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
 2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet om inte något annat följer av 3.
 3. De nya 46 a och 46 b §§ ska inte tillämpas om lägenheten har förstörts före ikraftträdandet.

Förteckning över remissinstanserna (promemorian med utdrag ur utkast till lagrådsremiss)

Prop. 2020/21:201
Bilaga 8

Remissyttranden över promemorian med utdrag ur utkast till lagrådsremiss har lämnats av Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Hyresnämnden i Jönköping, Hyresnämnden i Stockholm, Sveriges advokatsamfund och Sveriges Allmännyttan.

Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Sundsvall och Svea hovrätt har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.

Lagrådsremissens lagförslag

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 12 kap. 10, 16, 55, 63, 70 och 73 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 12 kap. 46 a och 46 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

10 §

Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet *ej vunnit* laga kraft. Om det förhållande som *föranlett* beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne *ej utan dröjsmål* lämnar hyresgästen meddelande om beslutet, *har hyresgästen rätt till ersättning för skada.*

Om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om hyresvärden är vållande till händelsen eller om hyresvärden inte snarast möjligt lämnar ett meddelande till hyresgästen om denna.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet *inte fått* laga kraft. *Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om det förhållande som lett till beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne inte snarast möjligt lämnar ett meddelande till hyresgästen om beslutet.*

Bestämmelser om en bostads- hyresgästs rätt till ett nytt hyresavtal när lägenheten förstörs finns i 46 a och 46 b §§.

16 §²

Bestämmelserna i 10–12 §§ *gäller* också, om

Bestämmelserna i 10–12 §§ *tillämpas* också, om

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

² Senaste lydelse 2000:226.

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,

3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller

4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock *ej* förrän beslutet länder till *efterrättelse*.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att *avhjälpa* bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, *skall bestämmas* viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet *skall* ha vidtagits. *Föreligger* särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs *före utgången av den löpande* tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket *erhålla* nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

1. lägenheten blir så förstörd under hyrestiden att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om lägenheten annars skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande,

3. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket, eller

4. en myndighet under hyrestiden meddelar *ett sådant* beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen *gett* anledning till det, dock *inte* förrän beslutet *får verkställas*.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i *de* fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att *åtgärda* bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, *ska det anges en* viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet *ska* ha vidtagits. *Finns det* särskilda skäl får tiden förlängas, om *en* ansökan om det görs *innan* tidsfristen *löper ut*.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket *få* nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

En ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om åtgärdsföreläggande görs.

Om fastigheten överlåts efter att ansökan om åtgärdsföreläggande har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i fjärde stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

46 a §

Om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad har hyresgästen, om det är skäligt, rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal av hyresvärden när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet.

Om hyresgästen vill bli erbjuden ett nytt hyresavtal ska han eller hon inom tre månader från det att avtalet förföll lämna ett meddelande till hyresvärden om detta.

Om hyresgästen inte godtar ett erbjudande enligt första stycket upphör hans eller hennes rätt till ett nytt hyresavtal.

46 b §

Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal enligt 46 a § första stycket.

Föreläggandet ska vara begränsat till viss tid och får inte gälla längre än två år. Hyresnämnden får ange vilka krav en lägenhet ska uppfylla för att vara likvärdig. Föreläggandet får förenas med vite.

Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden på hyresgästens begäran förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet som bostad till någon annan för tiden till dess att frågan avgjorts genom ett beslut som fått laga kraft eller något annat beslutas. Ett sådant föreläggande om förbud får förenas med vite.

55 §³

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 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

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

³ Senaste lydelse 2019:533.

talas emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

talas emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid, *som ska fastställas utifrån hyreshöjningens storlek*. 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.

63 §⁴

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. *Har* hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § andra stycket, *46 a § andra stycket*, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. *Om* hyresgästen inte *har* lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

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. förelägganden enligt 46 b §,
8. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
9. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
11. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
12. utdömmande av vite enligt 62 §, och
13. 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.

73 §⁶

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

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 förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömmande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i

⁵ Senaste lydelse 2019:533.

⁶ Senaste lydelse 2019:533.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
 2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat framgår av 3 eller 4.
 3. Den äldre lydelsen av 12 kap. 55 § gäller fortfarande om ett ärende om prövning av hyra har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.
 4. De nya 12 kap. 46 a och 46 b §§ ska inte tillämpas om lägenheten före ikraftträdandet blivit så förstörd att den inte kan användas som bostad.

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

Prop. 2020/21:201
Bilaga 9

Härigenom föreskrivs att 4 § 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 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

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 §, *föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §*, 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,

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 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),

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,

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2019:534.

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.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

Förslag till lag om ändring i bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Prop. 2020/21:201
Bilaga 9

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792)

dels att 7 § ska upphöra att gälla,

dels att rubriken närmast före 3 § ska utgå,

dels att 2–6, 18, 25, 29, 30 och 32 §§ ska ha följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 1 § ska lyda ”Lagens tillämpningsområde”,

dels att det närmast före 2, 4 och 6 §§ ska införas nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Förutsättningar för ingripande i förvaltningen

2 §¹

Uppfyller en fastighet inte de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick, får hyresnämnden besluta att fastigheten ska ställas under särskild förvaltning, om fastighetens brister beror på att fastighetsägaren eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Om en ansökan om särskild förvaltning har kommit in till hyresnämnden inom tre år efter det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart, får ett beslut enligt första stycket meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten inte förvaltas på ett godtagbart sätt.

Beslut om särskild förvaltning får också meddelas om fastighetsägaren underlåter att hyra ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart

Hyresnämnden får besluta om ingripande i förvaltningen av en fastighet, om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna genom att

1. eftersätta underhållet av fastigheten eller

2. annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Ett beslut om ingripande i förvaltningen får meddelas redan om det finns anledning att anta att fastigheten förvaltas på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna, om en ansökan om ingripande kommer in till hyresnämnden inom tre år från det att fastighetsägaren har ansökt om lagfart.

¹ Senaste lydelse 2010:25.

oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

I ett beslut om särskild förvaltning ska hyresnämnden,

1. om bristerna i förvaltningen inte är av allvarligt slag och det bedöms tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande), eller

2. om bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller det kan antas att förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning, ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

3 §

I förvaltningsåläggande skall bestämmas viss tid inom vilken fastighetsägaren till hyresnämnden skall inge skriftligen upprättat avtal, varigenom förvaltningen överlämnas till särskild förvaltare.

Om fastighetsägaren behöver anstånd, får hyresnämnden förlänga den tid som har bestämts för ingivande av förvaltningsavtal. Ansökan om förlängning skall göras före utgången av den bestämda tiden.

Utöver i de fall som anges i 2 § får hyresnämnden besluta om ingripande i förvaltningen om fastighetsägaren inte hyr ut lägenheter för bostadsändamål i fastigheten och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står tomma.

Formerna för ingripande

4 §

Förvaltningsavtal som avses i 3 § skall slutas för en tid av minst tre år, om ej hyresnämnden medger att det får avse kortare tid. Avtalet skall noggrant ange vad som åligger förvaltaren och skall vara förenat med fullmakt för förvaltaren att företräda fastighetsägaren i de angelägenheter som omfattas av förvaltningsuppdraget.

Sökanden skall beredas tillfälle att yttra sig över förvaltningsavtal som inges till hyresnämnden.

Ett ingripande i förvaltningen kan antingen avse att hyresnämnden förelägger fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen (förvaltningsföreläggande) eller att hyresnämnden ställer fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning).

Därefter prövar hyresnämnden om avtalet kan godkännas. Härvid skall nämnden pröva om förvaltaren har tillräckliga kvalifikationer och om avtalet innefattar befogenhet för honom att ombesörja förvaltning i den omfattning som behövs med hänsyn till de brister som har föranlett beslutet om förvaltningsåläggande.

Vid behov kan nämnden bereda fastighetsägaren tillfälle att avtala om sådana ändringar och tillägg i det upprättade avtalet som behövs för att detta skall kunna godkännas.

5 §

Inges icke förvaltningsavtal inom den bestämda tiden eller kan avtalet icke godkännas, skall hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning eller, om särskilda skäl föreligger, utfärda nytt förvaltningsåläggande.

Tvångsförvaltning får endast beslutas om ett förvaltningsföreläggande inte bedöms som tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning. Vid denna bedömning ska det särskilt beaktas hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och om fastighetsägaren kan antas rätta sig efter ett förvaltningsföreläggande.

Förvaltningsföreläggande

6 §

Har förvaltningsåläggande meddelats och övergår fastigheten till ny ägare, förfaller åläggandet.

I ett förvaltningsföreläggande ska hyresnämnden förelägga fastighetsägaren att åtgärda bristerna i förvaltningen inom viss tid. Finns det särskilda skäl får tiden förlängas, om en ansökan om det görs innan tidsfristen löper ut.

Föreläggandet får förenas med vite.

18 §²

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid *under vilken* förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd

Hyresnämnden ska inom sex månader från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft fastställa den tid *som* förvaltningen ska pågå. Tiden får, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första

² Senaste lydelse 2010:25.

av 2 § första eller tredje stycket, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den för tvångsförvaltningen bestämda tiden finns skäl att förvaltningen fortsätter, får hyresnämnden, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första eller tredje stycket, besluta om förlängning av tiden med högst tre år i sänder. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Finns inte längre skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen ska upphöra omedelbart.

stycket eller 3 §, bestämmas till högst fem år från det att beslutet om tvångsförvaltning trädde i kraft. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får tiden bestämmas till högst tre år från det att beslutet trädde i kraft.

Om det vid utgången av den bestämda tiden finns skäl för att tvångsförvaltningen fortsätter, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden. Förlängning får ske med högst tre år i taget, om beslutet har meddelats med stöd av 2 § första stycket eller 3 §. Om beslutet har meddelats med stöd av 2 § andra stycket, får hyresnämnden besluta om förlängning av tiden med högst ett år.

Om det inte längre finns skäl för tvångsförvaltning, ska hyresnämnden besluta att förvaltningen omedelbart ska upphöra.

25 §³

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode, som bestäms av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden föreskriver att det helt eller delvis ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Om förvaltaren begär det, ska kommunen förskottera arvode som enligt hyresnämndens beslut ska betalas av fastighetsägaren personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskotterade beloppet jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

Förvaltaren har rätt att få skäligt arvode och ersättning för de utgifter som uppdraget har krävt. Beslut om detta fattas av hyresnämnden för varje kalenderår eller för kortare tid. Arvodet och ersättningen ska betalas ur fastighetens avkastning, om inte hyresnämnden beslutar att fastighetsägaren helt eller delvis ska betala arvodet eller ersättningen personligen.

Fastighetsägaren är skyldig att ersätta kommunen med det förskotterade beloppet och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för utbetalningen.

29 §

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptagas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat ej är särskilt föreskrivet. Nämnden får också självmant ta upp fråga som rör förvaltningen, om annat ej följer av särskild bestämmelse.

En ansökan om ingripande i förvaltningen får göras av kommunen eller en organisation av hyresgäster.

Sedan ett beslut om tvångsförvaltning har meddelats, ska en fråga som rör förvaltningen tas upp till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och om något annat inte följer av en särskild bestämmelse. Nämnden får också självmant ta upp en fråga som rör förvaltningen, om inte något annat följer av en särskild bestämmelse.

30 §⁴

Ansökan om särskild förvaltning kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan göres.

En ansökan om ingripande i förvaltningen kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om ingripande i förvaltningen görs.

Överlåtes fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i första stycket, skall rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåtes och om tredje mans deltagande i rättegång äga motsvarande tillämpning.

Om fastigheten överlåts efter att ansökan har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i första stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel kan ansökan om särskild förvaltning riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om ingripande i förvaltningen riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

⁴ Senaste lydelse 2000:242.

Fråga om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter skyldighet enligt 16 § andra stycket eller 17 § upptages *själv*mant av hyresnämnden. *Beträffande* böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

*Hyresnämnden ska själv*mant ta upp en *fråga* om påföljd för fastighetsägare som åsidosätter en skyldighet enligt 6 §, 16 § andra stycket eller 17 §. *För* böter och vite gäller 9 kap. 8 och 9 §§ rättegångsbalken i tillämpliga delar.

Om ett föreläggande har förenats med vite enligt denna lag får vitet inte förvandlas till fängelse.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande om ett ärende om särskild förvaltning har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

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

Prop. 2020/21:201
Bilaga 9

Härigenom föreskrivs att det i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt ska införas en ny paragraf, 3 kap. 17 §, och närmast före 3 kap. 17 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

Lägenheten förstörs

17 §

En kooperativ hyresgäst har inte rätt till ett nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

Förslag till lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Härigenom föreskrivs att rubriken närmast före 30 kap. 22 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)¹ ska lyda ”Ingripande i förvaltningen av en hyresfastighet”.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Prop. 2020/21:201
Bilaga 9

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

dels att 3 och 4 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas. *Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Ett sådant avtal får även sägas upp till upphörande före denna tidpunkt.*

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, *utan att hyresrätten är förverkad*, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas.

Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska avtalet sägas upp för att upphöra att gälla. Hyresgästen får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Ett hyresavtal som ingås för en bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Hyresgästen får dock säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen.

3 a §

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat. Hyresgästen har inte heller rätt till ett nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 a § jordabalken.

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har den som sänt meddelandet rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en *lägre* hyra följer av *avtalet*, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en *högre* hyra följer av *en prövning enligt 12 kap. 55 § jordabalken*, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. *Hyresnämnden får dock inte fastställa en högre hyra än vad som följer av hyresavtalet.*

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2021-05-03

Närvarande: F.d. justitieråden Ella Nyström och Lennart Hamberg samt justitierådet Per Classon

Stärkt skydd för hyresgäster

Enligt en lagrådsremiss den 22 april 2021 har regeringen (Justitiedepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över 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 bostadsförvaltningslagen (1977:792),
4. lag om ändring i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
5. lag om ändring i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400),
6. lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Anna-Karin Berglund och rättssakkunnige Anders Wallin.

Förslagen föranleder följande yttrande.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 46 a §

Paragrafens första stycke innehåller bestämmelser om en hyresgästs rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal av hyresvärden när det tidigare förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad.

Av författningskommentaren framgår att avsikten är att en hyresvärd ska anses ha fullgjort sin skyldighet även i det fallet att hyresvärden förmedlar ett erbjudande om ett nytt hyresavtal med en annan hyresvärd. Det är dock svårt att tolka lagtexten på annat sätt än att det krävs att den hittillsvarande hyresvärden erbjuder hyresgästen ett nytt hyresavtal. För att fänga upp även den situation som beskrivs i författningskommentaren föreslår Lagrådet att det i bestämmelsen i stället anges att hyresgästen har rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal genom hyresvärdens försorg.

Det föreskrivs vidare att hyresvärdens erbjudande ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet. I författningskommentaren anges att en återställd lägenhet alltid ska anses vara en likvärdig lägenhet. Eftersom en lägenhet i återställt skick kommer att ha en ny och kanske även högre standard kan det komma att ifrågasättas om denna efter återställandet utgör en likvärdig lägenhet. I bestämmelsen

bör därför klargöras att en hyresvärd uppfyller sin skyldighet om erbjudandet avser den förstörda lägenheten i återställt skick.

Första stycket kan då formuleras enligt följande.

Om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad har hyresgästen, om det är skäligt, rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal genom hyresvärdens försorg när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Erbjudandet ska avse en likvärdig lägenhet eller den förstörda lägenheten i återställt skick.

12 kap. 46 b §

I paragrafen finns reglering om att hyresnämnden kan förelägga hyresvärderna att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal när en lägenhet förstörts. I första stycket finns en hänvisning till hyresavtal enligt 46 a § första stycket. Eftersom, som framgår av författningskommentaren, avsikten är att även övriga bestämmelser i 46 a § kommer att vara av betydelse för hyresnämndens prövning enligt förevarande paragraf bör detta tydliggöras genom att paragrafens första stycke utformas enligt följande.

I sådana fall som anges i 46 a § får hyresnämnden på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärderna att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal.

12 kap. 55 §

I paragrafens sjätte stycke har tagits in den s.k. trappningsregeln, som reglerar hur snabbt en hyreshöjning ska kunna få genomslag. Om vid prövning av hyrans storlek skälig hyra är väsentligt högre än tidigare hyra ska, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, hyresnämnden bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Enligt lagrådsremissen ska ett lugnare höjningstempo åstadkommas. Den skäliga tiden för infasningen ska därför bestämmas utifrån hyreshöjningens storlek. Enligt författningskommentaren innebär detta att det som utgångspunkt är hyreshöjningens storlek som avgör längden av infasningsperioden. Vidare ska detta bl.a. innebära att hyreshöjningen i regel ska fördelas jämnt över trappans steg, och att de enskilda stegen inte bör innebära att hyran höjs med tio procent eller mer.

Även om lagtexten utformats så att hyreshöjningens (totala) storlek är avgörande för hur lång tid som hyra ska betalas med lägre belopp, anges i författningskommentaren att hyreshöjningen inte är den enda omständigheten som är relevant. En helhetsbedömning måste alltid göras med beaktande av de skiftande omständigheter som kan förekomma, så att slutresultatet framstår som skäligt.

Nuvarande regel anger således att en skälighetsbedömning ska göras när det gäller takten i införandet av en ny hyresnivå. Enligt Lagrådets mening

måste det ifrågasättas om tillägget att upptrappningen ska ske utifrån hyreshöjningens storlek ger regeln en annan eller tydligare materiell innebörd än vad som redan följer av den befintliga lydelsen. Det framstår i vart fall som att det finns en motsättning mellan lagtextens utformning med en koppling till hyreshöjningens storlek, och uttalandena om detta inte är den enda omständigheten som är relevant vid bestämmande av en skälig tid för upptrappning.

Utformningen av bestämmelsen bör övervägas närmare.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 27 maj 2021

Närvarande: statsminister Löfven, ordförande, och statsråden Bolund, Johansson, Baylan, Hultqvist, Andersson, Damberg, Shekarabi, Ygeman, Ekström, Eneroth, Dahlgren, Ernkran, Lindhagen, Lind, Nordmark, Micko, Stenevi

Föredragande: statsrådet Johansson

Regeringen beslutar proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster