



**SFS 2002:29**

Utkom från trycket  
den 19 februari 2002

## Lag om ändring i jordabalken;

utfärdad den 7 februari 2002.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>2</sup>  
*dels* att 12 kap. 18 d, 18 e, 18 f, 18 h, 45, 50, 55, 57 a och 58 b §§ skall ha  
följande lydelse,

*dels* att det i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 55 a §, av föl-  
jande lydelse.

### 12 kap.

**18 d §<sup>3</sup>** En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i  
andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte  
obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller

2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostads-  
lägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de  
berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till  
åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten,  
krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda  
bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgär-  
derna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att  
en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a §  
sjätte och sjunde styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av bygg-  
nad som tillhör någon annan än markägaren. Med hyresgäst avses i 18 d-  
h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört  
med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till  
en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av  
den åtgärd det är fråga om.

**18 e §<sup>4</sup>** Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §,  
skall han skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta.

<sup>1</sup> Prop. 2001/02:41, bet. 2001/02:BoU3, rskr. 2001/02:143.

<sup>2</sup> Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1997:62.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1997:62.

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 §<sup>5</sup>** 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.

**18 h §<sup>6</sup>** Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, skall hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst.

På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett förbud.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts.

**45 §<sup>7</sup>** Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en lägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

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,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, eller

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

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.

Har hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling kommit överens om, att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock utan sådant godkännande om den träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning. Om en make eller sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller sambon endast om han eller hon har godtagit den.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1997:62.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1997:62.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1993:400.

**50 §<sup>8</sup>** Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu inte avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord.

Bestämmelsen i första stycket gäller inte om hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta enligt den paragrafens första stycke får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda.

**55 §<sup>9</sup>** Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall 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 skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. 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 skall även bestämmelserna i 55 a och 55 b §§ iakttas.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen (1978:304), har hyresgästen utan hinder av bestämmelserna i första–tredje styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, skall 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 skall 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 femte 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 a §** Vid prövning av hyran skall en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,
2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och
3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1984:694.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1997:62.

**57 a §<sup>10</sup>** 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.

**58 b §<sup>11</sup>** Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.

2. I fråga om åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 a § inte tillämpas samt 12 kap. 18 d och 55 §§ tillämpas i sina äldre lydelse. Om ett meddelande enligt 12 kap. 18 e § har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet, skall denna paragraf tillämpas i sin äldre lydelse. 12 kap. 18 f § skall tillämpas i sin äldre lydelse om ansökan om tillstånd till åtgärden har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

3. I fråga om hyresavtal som avser upplåtelse i andra hand och har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.

4. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet skall 12 kap. 50, 57 a och 58 b §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

På regeringens vägnar

LARS-ERIK LÖVDÈN

Sten Andersson  
(Justitiedepartementet)

<sup>10</sup> Senaste lydelse 1988:927.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1988:927.