



SFS 2005:947

Utkom från trycket
den 9 december 2005

Lag om ändring i jordabalken;

utfärdad den 1 december 2005.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om jordabalken² dels att 12 kap. 45, 56 och 70 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i balken skall införas en ny paragraf, 12 kap. 45 a §, av följande lydelse.

12 kap.

45 §³ Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser 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,
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.

45 a § Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.
2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning, om

¹ Prop. 2005/06:13, bet. 2005/06:BoU3, rskr. 2005/06:54.

² Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

³ Senaste lydelse 2002:29.

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset, eller

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

56 §⁴ Bestämmelserna i 57–60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller

2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om villkor som strider mot 57–60 §§, gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den endast om den har godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller även utan sådant godkännande, om den träffas för en tid om högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att bestämmelserna i 57–60 §§ inte skall gälla, om

1. i fråga om samtliga slag av lokaler, hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller

2. i fråga om lokal som upplåts i andra hand, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i andra stycket 1 och 2.

70 §⁵ Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 11 § första stycket 5, 16 § andra stycket, 18 a–f §§, 18 h §, 23 § andra stycket, 24 a, 34, 36, 37, 49, 52, 54, 55 d, 62 eller 64 § får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i frågor som avses i 1 § sjätte stycket, 35, 40, 45 a, 56 eller 59 § får inte överklagas.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

2. Om överenskommelser som avses i 12 kap. 45 § tredje stycket och 56 § andra stycket i paragrafernas äldre lydelse har ingåtts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser.

⁴ Senaste lydelse 1984:694.

⁵ Senaste lydelse 1998:146.

På regeringens vägnar

SFS 2005:947

LENA SOMMESTAD

Sten Andersson
(Justitiedepartementet)

