



## Lag om ändring i jordabalken;

utfärdad den 27 november 2008.

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs att 12 kap. 39, 40, 45 och 55 e §§ jordabalken<sup>2</sup> ska ha följande lydelse.

### 12 kap.

**39 §<sup>3</sup>** Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska genast underrättas om upplåtelsen.

**40 §<sup>4</sup>** En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd ska lämnas, om

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

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

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

**45 §<sup>5</sup>** 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,

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,

<sup>1</sup> Prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73.

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1993:407.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1998:146.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2005:947.

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.

**55 e §<sup>6</sup>** 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. 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 §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009.
2. I fråga om en ansökan om återbetalning enligt 12 kap. 55 e § som har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet ska paragrafen i sin äldre lydelse tillämpas.

På regeringens vägnar

BEATRICE ASK

Lotta Hardvik Cederstierna  
(Justitiedepartementet)