



Svensk författningssamling

Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Utfärdad den 27 juni 2019

SFS 2019:535

Publicerad
den 2 juli 2019

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs att 5, 21 och 25 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

5 §² En förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om

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

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

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

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

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

1. hyresvillkoren,

2. lägenheternas och husets skick,

3. gemensamma anordningar i huset,

4. övriga boendeförhållanden i den utsträckning de rör hyresgästerna gemensamt.

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

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.

21 §³ I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad

¹ Prop. 2018/19:108, bet. 2018/19:CU18, rskr. 2018/19:266.

² Senaste lydelse 2006:409.

³ Senaste lydelse 2019:524.

mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken och inte heller i den del hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § samma balk.

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

25 §⁴ Vid prövning av tvist som avses i 24 § gäller följande.

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 2 oktober 2019.

På regeringens vägnar

ANNA EKSTRÖM

Torbjörn Malm
(Justitiedepartementet)

⁴ Senaste lydelse 2006:409.