

## 12 kap. Hyra

### Inledande bestämmelser

1 § 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.

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

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen skall 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. Lag (2005:436).

### Hyresavtalet

2 § Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall detta på begäran antecknas på avtalet.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, får en sådan rätt inte upphävas eller ändras i annan ordning än som gäller för ändring av hyresvillkor, även om rätten inte är särskilt reglerad i avtalet mellan parterna. Lag (1984:694).

#### Hyrestid och uppsägning

3 § Hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat följer av andra stycket. Hyresavtal som gäller för obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, skall dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, anses förlängt på obestämd tid.

1. om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller

2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

För anmodan enligt tredje stycket 2 gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. Ytterligare bestämmelser om sådan anmodan finns i 49 § tredje stycket. Lag (1984:694).

4 § Hyresavtal som gäller för obestämd tid kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla

1. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, när avtalet avser en bostadslägenhet, eller

2. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, när avtalet avser en lokal.

Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,
2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader,
3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader och det är fråga om en bostadslägenhet,
4. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och det är fråga om en lokal,
5. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader och det är fråga om en lokal. Lag (1984:694).

5 § Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

Om hyresgästen har avlidit, får dödsboet också inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar eller sambor gemensamt och avlider den ena av dem, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och efterlevande maken eller sambon i förening. Lag (1987:816).

6 § Sägs ett hyresavtal upp av en orsak som anges i 11--14 eller 16--18 §§, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Sägs ett hyresavtal upp av någon annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och är det inte fråga om fall som avses i 5 § andra stycket gäller, oavsett vad som har avtalats om uppsägningstid, den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 4 § första stycket, om hyresavtalet gäller för obestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyresavtalet gäller för bestämd tid. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Upphör ett avtal om hyra av bostadslägenhet att gälla och finns förutom hyresavtalet ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla. Lag (1984:694).

7 § När hyrestiden har löpt ut skall hyresgästen senast påföljande dag lämna lägenheten och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den.

Infaller den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall det i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats. Lag (1984:694).

8 § En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, bör hyresvärden, om inte hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1--3, i uppsägningen ange orsaken till att avtalet skall upphöra.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av fjärde eller femte styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan

enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§. Lag (1994:817).

9 § På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal får dock träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om

1. upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag. Lag (1984:694).

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. Lag (1984:694).

11 § Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart

det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och fjärde-sjätte styckena.

Har en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal hyrts ut i befintligt skick gäller

1. för bostadslägenheten första stycket och

2. för lokalen första stycket 1-4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet. Lag (1998:146).

12 § Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skälig nedsättning av hyran. Innebär beslutet en väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen säga upp avtalet, även om beslutet inte har vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada gäller 10 § andra stycket andra meningen. Lag (1984:694).

13 § Avser hyresavtalet en lägenhet som inte färdigställts när avtalet ingicks och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran och sådan rätt att säga upp avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade tillträdesdagen, om det är uppenbart att lägenheten då inte kan användas för avsett ändamål.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte

visar att dröjsmålet inte beror på hans försummelse. Lag (1984:694).

14 § Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall flytta, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid han inte kan använda lägenheten eller en del av den. Om hindret inte undanröjs genast efter det att hyresvärden har underrättats om förhållandet, gäller bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att säga upp avtalet på grund av brist i lägenheten.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att hindret inte beror på hans försummelse. Lag (1984:694).

15 § Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1983:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats. Lag (1987:1276).

16 § 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 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. Lag (2000:226).

17 § Bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten gäller också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om en bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är hyresvärden skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärder för att utrota ohyran. Lag (1984:694).

18 § Om hyresgästen måste avstå någon del av lägenheten på grund

av att

ett annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran. Hyresgästen har även sådan rätt att säga upp avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap. Lag (1984:694).

#### Upprustningsföreläggande

18 a § Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt sjätte och sjunde styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

Bestämmelserna i 16 § fjärde-sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsförelägganden.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än fastighetsägaren.

En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal

hushållsförbrukning,

6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Utöver vad som anges i sjätte stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard skall uppnås

1. att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och

2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas. Lag (2003:626).

18 b § Står huset under tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsföreläggande, bestämma att det i förvaltningen skall ingå att vidta den begärda åtgärden. Beträffande en sådan föreskrift gäller i övrigt bestämmelserna om upprustningsföreläggande. Lag (1994:817).

18 c § Ett upprustningsföreläggande är förfallet om

1. bygglov, när sådant behövs, inte beviljas för den åtgärd som avses med föreläggandet eller

2. den byggnad där den lägenhet finns som avses med upprustningsföreläggandet har rivits eller av annan orsak inte längre finns i behåll. Lag (1994:817).

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

18 d § 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 bostadslägenhet 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 åtgärderna. 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 byggnad som tillhör någon annan än fastighetsägaren. 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. Lag (2003:626).

18 e § Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, skall han skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta.

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. Lag (2002:29).

18 f § 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. Lag (2002:29).

18 g § Bestämmelserna i 18 d - f §§ tillämpas inte i fråga om hyresavtal som avser endast

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,
2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller
3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.  
Lag (1997:62).

18 h § 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 hyresvärderna att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

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

På ansökan av hyresvärderna får hyresnämnden upphäva ett förbud.

Bestämmelserna i 16 § fjärde-sjätte styckena tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts. Lag (2002:29).

Hyresvärdens informationsskyldighet

18 i § Hyresvärderna är skyldig att lämna hyresgästen uppgift om sitt namn och en adress där hyresvärderna kan anträffas. Om hyresvärderna är en juridisk person, skall motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdare för den juridiska personen.

Finns hyresvärderna eller, om hyresvärderna är en juridisk person, ställföreträdaren inte i landet, skall uppgift lämnas om namn och adress på en i Sverige bosatt person som är behörig att på hyresvärdens vägnar ta emot delgivning.

Uppgifterna skall anges i ett skriftligt meddelande som skall anslås på väl synlig plats i huset. Lag (1998:146).

Hyran

19 § Hyran för bostadslägenheter skall vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som

av

upplåtaren innehas med bostadsrätt, får utan hinder av första stycket avtalas att hyran skall anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler skall också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Utan hinder av detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran skall utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran skall utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, skall hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen. Lag (1988:927).

20 § Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som belöper på en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månads början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på en ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret. Lag

(1984:694).

21 § Anser hyresgästen att han enligt 11 14, 16 18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men som ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket deponerar belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet ej betalats till honom.

Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden. Lag (1996:246).

22 § Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om deposition enligt 21 §.

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om depositionen sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Deponerat belopp skall genast placeras på ett räntebärande konto. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet. Lag (1994:509).

Hyresgästens användning av lägenheten

23 § Bostadshyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

Lokalhyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det

avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor. Lag (1988:927).

24 § Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist gäller också om det finns ohyra i lägenheten.

Har hyresgästen utan behövt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt någon annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nye innehavaren skulle ha ersatt enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit hyrd av honom.

Har i fråga om lägenhet, som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträckts utöver vad som föreskrives i första--fjärde styckena, gäller avtalet. Lag (1984:694).

24 a § Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning

för skadan.

Avser hyresavtalet ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alltjämt innehas med sådan rätt, gäller första stycket endast om inte annat har avtalats.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnden. Lag (1984:694).

25 § När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten. Lag (1993:400).

26 § Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i

lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Lag (1991:850).

27 § Om hyresgästen överger lägenheten, får hyresvärden genast återta den.

Om det i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken han avhysts eller i ett utrymme som hör till lägenheten finns egendom, som kan antas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och om han inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnade eller avhystes från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen. Lag (1984:694).

Pant eller borgen

28 § Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lokal fullgörs och försämras säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöja sig. Gör han det ej inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet. Lag (1984:694).

28 a § Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs, får pantsättaren eller borgensmannen säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio

månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det att åtagandet började att gälla.

Ett villkor som inskränker pantsättarens eller borgensmannens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt. Lag (1998:146).

#### Utmätning och konkurs

29 § Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen säga upp avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. Upphävs utmätningen eller blir i annat fall frågan om fastighetens försäljning inaktuell får inte uppsägning ske därefter. Lag (1984:694).

30 § Bestämmelserna i 29 § gäller också, om hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen. Lag (1984:694).

31 § Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet säga upp avtalet. Beträffande bostadslägenheter fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig, får hyresvärden säga upp avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om en lokal konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig, får hyresvärden säga upp avtalet,

1. om inte sådan säkerhet ställs inom en månad efter anfordran,
2. om inte konkursboet inom samma tid förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden, eller
3. om inte, när hyresrätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Sägs avtalet upp enligt första, andra eller tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Om en hyresvärd uppmanar ett konkursbo att ställa en lokal till hyresvärdens förfogande och konkursboet inte inom en månad gör detta, ansvarar konkursboet för hyran från konkursbeslutet till dess lokalen ställs till hyresvärdens förfogande. Lag (2003:530).

#### Överlåtelse av hyresrätten

32 § 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. Lag (1993:407).

33 § Bestämmelserna i 32 § om överlåtelse av hyresrätten gäller också i fråga om övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make eller sambo, tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt 22 § sambolagen (2003:376), får dock maken eller sambon träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make eller sambo enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make eller sambo svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena gäller också när lägenheten har hyrts av makar eller sambor gemensamt. Lag (2003:378).

34 § En hyresgäst, som ej avser att använda sin bostadslägenhet, får överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller också om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom. Lag (1984:694).

35 § Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden

samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet.  
Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket. Lag (2000:1384).

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. Lag (1984:694).

37 § Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Tillståndet kan förenas med villkor. Lag (1984:694).

38 § Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de skyldigheter som hyresavtalet innebär för honom för tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte annat villkor ställts upp i samband med samtycket eller tillståndet.

Den nye hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden. Vid ett lägenhetsbyte har en

ny bostadshyresgäst dock ett sådant ansvar endast om han gentemot hyresvärden i en särskilt upprättad handling har åtagit sig det. Ett sådant åtagande medför inte skyldighet att betala något annat än hyresskulder och inte heller skyldighet att betala sådana skulder till ett högre belopp än som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen. Lag (1993:400).

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 § Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen. Lag (1993:407).

40 § En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, 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 skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Lag (1998:146).

41 § Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden. Lag (1984:694).

Hyresrättens förverkande

42 § 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 c § 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 behövtligt 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 underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som skall 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 avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans 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 skall betalas i förskott för längre tid än en månad gäller vad som anges i 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.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 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 skall dock skickas till socialnämnden. Vad 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 vad som skall iakttas 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.

Sågs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd. Lag (1994:817).

43 § Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1--4, 6 eller 7 men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 42 § första stycket 5 eller 8 eller hyresvärden inte inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 3 sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 9 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt. Lag (1993:400).

44 § 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 för 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 c § tredje stycket. Vad som sagts nu skall gälla till dess att en månad 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. Lag (1994:841).

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

45 § 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 godkännts 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. Lag (2002:29).

46 § Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. huset skall rivas och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten ej vidare skall användas som bostad och det ej är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

6 a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det ej är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall icke strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset skall undergå större ombyggnad, skall hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset. Lag (1994:817).

47 § 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 hyresvärdens skäligen kan nöja sig med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärdens 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 hyresvärdens 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 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 c § 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. Lag (1994:817).

48 § har upphävts genom lag (1987:816).

49 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och föreligger tvist om förlängning av avtalet enligt 46 § eller 47 § första stycket, är uppsägningen utan verkan, om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller hyresgästen ändå flyttat senast vid hyrestidens utgång.

Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet enligt

47 §, skall han senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda den som enligt nämnda paragraf kan ha rätt till förlängning att flytta. För anmodan gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. En sådan anmodan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som har anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. Har anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får hänskjutande dock ske fram till hyrestidens utgång.

Andra stycket tredje och fjärde meningarna gäller också i fall som avses i 3 § tredje stycket 2. Lag (1987:816).

50 § 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. Lag (2002:29).

51 § Bifalls inte hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, skall för den fortsatta uthyrningen fastställas samma villkor som förut tillämpats, om inte parterna kommer överens om att andra villkor skall gälla. Önskar hyresvärden ändring av hyresvillkoren för det fall att hans talan inte bifalls, skall han samtidigt som han hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt uthyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet. Lag (1984:694).

52 § Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligen uppskov medges med avflyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Är hyresrätten förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid, får på begäran av hyresgästen uppskov dock medges endast om hyresvärden samtycker till det.

Avgörs förlängningstvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med avflyttningen, gäller 51 § första stycket i fråga om hyresvillkoren för tiden från det avtalet upphörde till avflyttningen. Lag (1984:694).

Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

53 § Bestämmelserna i 54 - 55 c §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55 - 55 c §§ endast om det följer av nämnda lag. Lag (1997:62).

54 § Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren skall ändras, skall han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansöknings.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Lag (1984:694).

54 a § Bestämmelserna i andra och tredje styckena tillämpas i fråga om hyresavtal som

1. gäller för obestämd tid, och
2. avser en sådan lägenhet i ett hus med förhandlingsordning som till följd av bestämmelserna i 3 § hyresförhandlingslagen (1978:304), inte omfattas av förhandlingsordningen.

Vill hyresvärden att ett skriftligt meddelande enligt 54 § första stycket om hyreshöjning skall få den verkan som anges i tredje stycket nedan, skall meddelandet innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran skall börja gälla. I meddelandet skall vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han inte senast en viss angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet skall också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning skall komma till stånd.

Innehåller meddelandet från hyresvärden sådana uppgifter som anges i andra stycket och har hyresgästen inte inom den i meddelandet utsatta tiden gett hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, skall hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Den högre hyran får börja

att gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen. Lag (1997:62).

55 § 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 sådana kommunala bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om 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. Lag (2002:103).

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. Lag (2002:29).

55 b § Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det. Lag (1994:817).

55 c § Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Har den hyra som prövats blivit gällande enligt 54 a §, får beslut om hyran, trots vad som sägs i första stycket, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom tre månader därefter.

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Skall hyresgästen enligt hyresnämndens eller hovrättens beslut

betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp skall hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande belopp jämte ränta som avses i sjätte stycket. Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller hovrättens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Lag (1997:62).

55 d § 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 och andra styckena, skall hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden skall betala tillbaka vad han 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 två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket skall hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första och andra styckena. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma

att beslutet skall gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 c § femte - åttonde styckena.

För att hyresnämnden skall kunna pröva en ansökan enligt andra stycket skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Lag (1994:817).

Vissa bestämmelser om lokaler

56 § 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.

Har hyresvärden och hyresgästen i särskilt upprättad handling överenskommit om villkor som strider mot 57--60 §§, är överenskommelsen gällande. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd, gäller den dock endast om den godkänns av hyresnämnden. Lag (1984:694).

57 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall inte till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b §, om inte

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,
2. huset skall rivras och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,
3. huset skall undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,
4. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eller

5. de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

Första stycket gäller också, om hyresgästen har sagt upp avtalet enligt

58 a §. Lag (1988:927).

57 a § 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. Lag (2002:29).

58 § 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.

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 §. Lag (1988:927).

58 a § 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 förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §. Lag (1988:927).

58 b § 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. Lag (2002:29).

59 § 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 avflyttningen, dock högst två år från hyrestidens utgång. Ansökan om uppskov skall ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång.

Medges uppskov, skall hyresnämnden fastställa skäligen hyresvillkor för tiden från det att avtalet upphört till dess hyresgästen skall flytta. Lag (1988:927).

60 § I mål om ersättning enligt 58 b § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att betala ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att betala förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket gäller inte, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott inte tas upp till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Beslut som meddelats under rättegången skall överklagas särskilt. Hovrättens beslut får inte överklagas.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom dom som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Lag (1988:927).

#### Särskilda bestämmelser

61 § Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen lämnade lägenheten. Iakttas ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad. Lag (1984:694).

62 § Vite som förelagts med stöd av detta kapitel utdömes av hyresnämnden. Nämnden skall självant ta upp frågan om utdömande. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet inte dömas ut.

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel får inte förvandlas till fängelse. Lag (1984:694).

63 § Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §,

25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 54 § eller 54 a § skall anses lämnat när det har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på annat ändamålsenligt sätt.

Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans 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 utthyrda lägenhetens adress. Lag (1997:62).

64 § Om en hyresvärd inte på begäran lämnar ut de uppgifter om hyran för hans lägenheter som kan behövas för en prövning enligt 55 § första stycket, får hyresnämnden efter ansökan förelägga hyresvärden att lämna uppgifterna till nämnden. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas en viss tid, inom vilken uppgifterna skall ha kommit in till nämnden.

Har hyresvärden lämnat uppgifter till hyresnämnden enligt första stycket, får inom ett år efter avlämnandet något nytt föreläggande inte meddelas beträffande de lägenheter som avsågs med de lämnade uppgifterna. Lag (1984:694).

65 § Uppställer någon uppsåtligen villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Vid bedömande av om brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltiga. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot. Lag (1984:694).

65 a § Ingen får ta emot, träffa avtal om eller begära ersättning av hyressökande för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock utgå vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som

föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som uppsåtligen bryter mot första stycket döms till böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.

Den som har uppburit otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den. Lag (2000:1384).

66 § 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 enligt 55 d § 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. Lag (1999:199).

67 § 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 c , 55 d eller 66 §, såvida överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagar sidan 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. hyresvärderna och hyresgästen är överens om att villkoren skall

tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§. Lag (1994:817).

#### Förfarandet i hyrestvister

68 § I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen får dock bestämma, att annat område än ett län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnden. Lag (1984:694).

69 § Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyresvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag. Lag (1984:694).

70 § 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, 56 eller 59 § får inte överklagas. Lag (1998:146).

71 § Ett överklagande som avses i 70 § tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden. Lag (1994:841).

72 § Hyrestvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt. Lag (1993:400).

73 § I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 d § 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 utdömande av vite enligt 62 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Lag (1998:146).