



SFS 2002:103

Utkom från trycket
den 19 mars 2002

Lag om ändring i lagen (2002:29) om ändring i jordabalken;

utfärdad den 7 mars 2002.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs

dels att 12 kap. 55 § jordabalken² i stället för dess lydelse enligt lagen (2002:29) om ändring i nämnda balk skall ha följande lydelse,

dels att ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till lagen (2002:29) om ändring i jordabalken skall ha följande lydelse.

12 kap.

55 §³ 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 överens-

¹ Prop. 2001/02:58, bet. 2001/02:BoU4, rskr. 2001/02:160.

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

³ Senaste lydelse 1997:62.

komna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den mån inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

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

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

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

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

5. I hyrestvister som har anhängiggjorts före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 § andra stycket tillämpas i sin äldre lydelse.

På regeringens vägnar

LARS-ERIK LÖVDÉN

Sten Andersson
(Justitiedepartementet)