



Lag om uthyrning av egen bostad;

utfärdad den 20 december 2012.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs följande.

1 § Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

2 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

3 § Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid hyres tidens slut. Ett sådant avtal får även sägas upp till upphörande före denna tidpunkt.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, utan att hyresrätten är förverkad, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

4 § Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har den som sänt meddelandet rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapital-

¹ Prop. 2012/13:1, utg.omr. 18, bet. 2012/13:CU3, rskr. 2012/13:128.

SFS 2012:978

kostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

5 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Hyresnämnden ska besluta att villkoren ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en senare tidpunkt, dock senast från dagen för hyresnämndens beslut.

6 § Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Ett överklagande enligt första stycket tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

I fråga om rättegångskostnader i hovrätten tillämpas 12 kap. 73 § jordabalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 februari 2013.

2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken.

På regeringens vägnar

FREDRIK REINFELDT

BEATRICE ASK
(Justitiedepartementet)