

Hyresförhandlingslag (1978:304)

Källa: <http://www.riksdagen.se/webbnav/index.aspx?nid=3911&bet=1978:304>

Datum: 26 januari 2010

Inledande bestämmelser

1 § Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster. Förhandling förs på grundval av förhandlingsordning, som kommer till stånd genom avtal mellan de förhandlande parterna eller genom beslut av hyresnämnd.

Som hyresvärd anses i lagen den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka ej utgör del av upplåtarens bostad.

Vad som i lagen sägs om avtal om förhandlingsordning och om verkan av att sådant avtal har slutits gäller i tillämpliga delar även i fråga om förhandlingsordning som har beslutats av hyresnämnd.

Lagen är inte tillämplig vid upplåtelse med kooperativ hyresrätt. *Lag (2002:98)*.

2 § Med förhandlingsklausul avses i denna lag bestämmelse i hyresavtal varigenom hyresgäst, sedan förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, förbinder sig att gentemot honom får tillämpas bestämmelse om hyra eller annat hyresvillkor, varom överenskommelse träffas på grundval av förhandlingsordningen (förhandlingsöverenskommelse).

Tvist om införande eller slopande av förhandlingsklausul i hyresavtal kan hänskjutas till prövning av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har gett sin uppfattning till känna, skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, såvida inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har gett sin uppfattning till känna, skall hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul skall gälla först från och med en viss dag. *Lag (1994:816)*.

3 § En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte skall innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen skall undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte skall innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd. *Lag (2006:409)*.

3 a § Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden på ansökan av en organisation av hyresgäster besluta att en förhandlingsordning inte längre skall gälla för ett eller flera av de hus som förhandlingsordningen avser.

I ärendet är hyresvärden och den hyresgästorganisation som är part i förhandlingsordningen sökandens motparter. Om förhandlingsordningen gäller även för en organisation av fastighetsägare, är även den organisationen sökandens motpart. *Lag (2002:30)*.

4 § Om en hyresvärd är part i ett avtal om en förhandlingsordning för ett visst eller vissa hus med en viss organisation av hyresgäster som motpart, får hyresvärden ingå avtal om en förhandlingsordning som avser huset eller husen med en annan organisation av hyresgäster först sedan den förra förhandlingsordningen har upphört att gälla där. *Lag (1997:64)*.

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

1. höjning av hyran för en lägenhet,
2. bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra,
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 mån 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 honom 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 d §§ samma balk. *Lag (2006:409)*.

Avtal om förhandlingsordning

6 § Ett avtal om förhandlingsordning skall avse ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus. Avtalet skall upprättas skriftligen och dagtecknas. *Lag (2006:409)*.

7 § Om avvikelse skall gälla från vad som stadgas i 5 § andra stycket eller om förhandlingsrätt skall föreligga i fråga som avses i 5 § tredje stycket, skall detta anges i avtalet om förhandlingsordning.

I avtal om förhandlingsordning skall anges den tidpunkt från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas. Har så ej skett träder den i kraft omedelbart.

8 § Avtal om förhandlingsordning gäller även för ny hyresvärd.

Har den tidigare hyresvärden försummat att upplysa om att förhandlingsordning gäller och har den nye hyresvärden varken ägt eller bort äga kännedom om förhandlingsordningen, är den tidigare hyresvärden skyldig att ersätta skada som förorsakas den nye hyresvärden på grund av försummelsen.

Rätt till förhandlingsordning

9 § Vägrar hyresvärd att efter skriftlig begäran från organisation av hyresgäster sluta avtal om förhandlingsordning för ett påbörjat eller befintligt hus, har organisationen rätt att få frågan om förhandlingsordning prövad av hyresnämnden. Motsvarande rätt tillkommer hyresvärd, om organisation av hyresgäster vägrar att efter skriftlig begäran från hyresvärden sluta avtal om förhandlingsordning. *Lag (2006:409)*.

10 § Vid prövning av tvist som avses i 9 § skall hyresgästorganisationen respektive hyresvärden ha rätt till förhandlingsordning, om det med hänsyn till organisationens kvalifikationer, det antal lägenheter som förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen att den begärda förhandlingsordningen skall gälla. *Lag (1997:64)*.

11 § Finner hyresnämnden part berättigad till förhandlingsordning, skall nämnden fastställa förhandlingsordningens innehåll. Den tidpunkt, från vilken förhandlingsordningen skall tillämpas, skall bestämmas så att hyresvärden får skälig tid för att träffa avtal med hyresgästerna om införande av förhandlingsklausul i hyresavtalen.

Uppsägning och förlängning av förhandlingsordning

12 § Förhandlingsordning upphör att gälla efter uppsägning. Uppsägning skall vara skriftlig och skall delges motparten.

Gäller förhandlingsordning tills vidare, upphör den att gälla tidigast vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Gäller förhandlingsordning för bestämd tid, skall uppsägningen ske senast tre månader före utgången av den bestämda tiden.

Saknar förhandlingsordning, som avses i tredje stycket, bestämmelse om verkan av utebliven uppsägning och sker ej uppsägning i rätt tid, anses förhandlingsordningen förlängd på ett år.

13 § Uppsägs förhandlingsordning, har motparten rätt att hänskjuta fråga om förlängning av förhandlingsordningen till prövning av hyresnämnden. Ansökan härom skall göras inom tre

veckor från den dag då han fick del av uppsägningen. Senare inkommen ansökan upptas ej till behandling.

Tvist som avses i första stycket skall prövas enligt de grunder som anges i 10 §.

Om part påkallar det, skall hyresnämnden i samband med att förhandlingsordning förlängs pröva fråga om ändring av dess innehåll.

14 § Är fråga om förlängning av förhandlingsordning ännu ej avgjord, när förhandlingsordningen på grund av uppsägningen skulle ha upphört att gälla, skall förhandlingsordningen tillämpas till dess att frågan är slutligt avgjord.

Förhandlingen

15 § Part som vill förhandla skall göra framställning hos motparten om förhandling. Är både hyresvärd och fastighetsägarorganisation parter enligt förhandlingsordningen, skall båda påkalla förhandling och framställning om förhandling från motpartens sida göras hos var och en av dem.

Framställning om förhandling skall vara skriftlig och ange den eller de frågor om vilka förhandling påkallas.

Sammanträde för förhandling skall hållas inom tre veckor efter det att förhandlingsframställning kommit motparten till handa.

Avvikelse från föreskrifterna i denna paragraf får göras genom skriftligt avtal.

16 § Förhandlingsskyldig part skall själv eller genom ombud inställa sig vid förhandlingssammanträde och lägga fram motiverat förslag till lösning av den fråga som förhandlingen avser.

Förhandling skall bedrivas skyndsamt. Om part begär det, skall föras protokoll som justeras av båda parter.

17 § Part som vid förhandling åberopar viss handling skall vid sammanträde hålla den tillgänglig för motparten, om denne begär det.

18 § Om parterna ej enas om annat, skall förhandling anses avslutad, när part som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket har givit motparten skriftligt besked om att han frånträder förhandlingen.

Har förhandling om en fråga avslutats utan att överenskommelse träffats och begär part att förhandling om samma fråga skall återupptas, är motparten inte skyldig att träda i förhandling på grund av denna framställning.

Förhandlingsöverenskommelsen

19 § Förhandlingsöverenskommelse skall avfattas skriftligen och undertecknas av förhandlingsordningens parter.

Hyresvärden skall underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelse.

20 § Genom en förhandlingsöverenskommelse får bestämmas att i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen skall ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen skall det framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får inte överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter. *Lag (1994:816)*.

21 §/Upphör att gälla U:2011-01-01/ I en förhandlingsöverenskommelse om hyra skall 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 mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Bestämmelsen i första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse bestäms att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning skall ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Avdraget får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning. *Lag (2006:409)*.

21 §/Träder i kraft I:2011-01-01/ 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 mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som föranleds av självförvaltningens omfattning. *Lag (2010:810)*.

22 § Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket skall 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut varigenom hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Röntan skall beräknas

enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket. *Lag (1984:696)*.

23 § Omfattas lägenhet av förhandlingsordning, är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i fråga som avses i 5 § första stycket ogiltigt, om förhandling enligt förhandlingsordningen ej har ägt rum. Sådant avtal är även ogiltigt, om det avser hyreshöjning utöver vad som medges i träffad förhandlingsöverenskommelse eller ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning som avses i 12 kap. 19 § jordabalken eller av villkor som avser hyresgästernas rätt använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna och avtalet strider mot en förhandlingsöverenskommelse. Hyresvärden är skyldig att betala tillbaka vad han har uppburit för mycket jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för beloppets mottagande.

Första stycket gäller ej, om mot förhandling har mött hinder som ej har berott av hyresvärden eller av fastighetsägarorganisation som är part enligt förhandlingsordningen. *Lag (1984:696)*.

24 § Har förhandling enligt förhandlingsordning avslutats utan att överenskommelse träffats, har hyresvärden och hyresgäst rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren i den del som förhandlingen har avsett. Detsamma gäller om mot förhandling har mött hinder, som ej har berott av den som har påkallat ändring av hyresvillkoren eller av organisation som enligt förhandlingsordningen är part på hans sida.

Beslut om ändring av hyresvillkoren får inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Om det finns skäl till det, får hyresnämnden dock förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt.

I ansökningen skall anges den tidpunkt från vilken ändring av hyresvillkoren yrkas. Begärs tillämpning av bestämmelsen i andra stycket andra meningen, skall skälen härför anges. *Lag (1984:696)*.

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

Hyran och andra hyresvillkor skall 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 § andra meningen och 55 d § fjärde- åttonde styckena jordabalken skall tillämpas.

Beslut varigenom hyresvillkoren ändras anses som avtal om villkoren för fortsatt förhyrning. *Lag (2006:409)*.

Skadestånd

26 § Iakttar hyresvärd inte sin skyldighet att förhandla enligt 5 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta hyresgästorganisationen skada som har uppstått till följd av hans försummelse. *Lag (1994:816)*.

27 § Underlåter part, sedan motparten i behörig ordning har påkallat förhandling, att fullgöra sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt föreskrift i förhandlingsordning, är han skyldig att ersätta motparten skada som har uppstått till följd av hans underlåtenhet. Detsamma gäller, om part bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

28 § Vid bedömning om och i vad mån skada har uppstått skall hänsyn tas även till parts intresse av att denna lag och förhandlingsordningen iakttas och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

29 § Den som vill fordra skadestånd enligt 26 eller 27 § skall dels inom två månader från det han fick kännedom om den omständighet på vilken anspråket grundas underrätta motparten om sitt anspråk, dels också inom två år från det skadan inträffade hänskjuta tvist om anspråket till hyresnämnden. Försummas det, är rätten till talan förlorad.

Övriga bestämmelser

30 § Fråga enligt denna lag prövas av hyresnämnd. Fråga om skadestånd som avses i 8 § andra stycket prövas dock av allmän domstol.

I fråga om förfarandet vid hyresnämnden finns bestämmelser i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Fastighetsägarorganisation eller hyresgästorganisation är ej part i ärende enligt 22 §.

31 § Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden. *Lag (1994:838)*.

32 § I tvist som avses i 22 eller 24 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. *Lag (1994:838)*.

33 § Om särskilda skäl föreligger, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av lagen i fråga om hus som ägs av en förening eller aktiebolag som avses i punkt 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614). *Lag (1991:624)*.

Övergångsbestämmelser

1986:1178

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987. I fråga om beslut som har meddelats före ikraftträdandet gäller dock äldre föreskrifter.

1994:816

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.

2. Den nya lydelsen av 3 § skall tillämpas även på en förhandlingsordning som har kommit till stånd före ikraftträdandet.

1997:64

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 1997.
2. Om hyresvärden och hyresgästen före ikraftträdandet har träffat en skriftlig överenskommelse om att hyresavtalet inte skall innehålla en förhandlingsklausul, är överenskommelsen giltig även efter ikraftträdandet. Detsamma gäller beslut av hyresnämnden som har meddelats före ikraftträdandet och som innebär att hyresavtalet inte skall innehålla någon förhandlingsklausul.
3. Om det före ikraftträdandet har slutits avtal om två eller flera förhandlingsordningar för ett visst eller vissa hus, gäller från ikraftträdandet den förhandlingsordning som omfattar flest lägenheter. Om förhandlingsordningarna omfattar samma antal lägenheter, gäller den senast tillkomna förhandlingsordningen.

2002:30

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.
2. I fråga om en tvist enligt 2 § andra stycket som har hänskjutits till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 3 a § i sin äldre lydelse.

2006:409

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet skall 5 och 21 §§ tillämpas i sina äldre lydelse.