

Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304);

utfärdad den 13 februari 1997.

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)

dels att 3, 5 och 10 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 3 a och 4 §§, av följande lydelse.

3 §² En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera 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.

3 a § Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden i en tvist som avses i 2 § andra stycket förordna att en förhandlingsordning inte vidare skall gälla för huset eller husen som det är fråga om.

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.

5 §³ 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.

¹ Prop. 1996/97:30, bet. 1996/97:BoU5, rskr. 1996/97:143.

² Senaste lydelse 1994:816.

³ Senaste lydelse 1994:816.

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 därom kan 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.

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 c §§ samma balk.

10 §⁴ 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.

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.

På regeringens vägnar

LAILA FREIVALDS

Sten Andersson
(Justitiedepartementet)

⁴ Senaste lydelse 1994:816.