

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2026-02-23

Närvarande: F.d. justitieråden Karin Almgren och Sten Andersson
samt justitierådet Jonas Malmberg

En mer flexibel hyresmarknad

Enligt en lagrådsremiss den 29 januari 2026 har regeringen (Justitiedepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. privatuthyrningslag,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
5. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),

6. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunniga Tobias Bremell och André Kalldal.

Förslagen föranleder följande yttrande.

Förslaget till privatuthyrningslag

Allmänt

I lagrådsremissen föreslås att en ny privatuthyrningslag ska ersätta den nu gällande lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Syftet med den nya lagen är att åstadkomma ett enklare och tydligare regelverk för privatuthyrning, framför allt genom att samla de hyresrättsliga regler som ska gälla vid privatuthyrning i en heltäckande lag.

Enligt Lagrådets mening tillgodoser lagförslaget i huvudsak det angivna syftet. I det följande tar Lagrådet dock upp ett mindre antal frågor som kan behöva övervägas ytterligare.

Lagförslaget avviker i några avseenden från gällande rätt, bland annat på så sätt att parterna ges en större avtalsfrihet i fråga om hyran och lägenhetens skick. Lagrådet har inga invändningar i sak mot de föreslagna förändringarna men anser att vissa förtydliganden är önskvärda.

1 kap. 1 §

Av paragrafen framgår att lagen gäller avtal genom vilka en fysisk person mot ersättning upplåter hus eller delar av hus till någon annan för nyttjande. Avsikten synes vara att lagen inte ska tillämpas när hyresvärden i avtalet är en juridisk person.

Avgörande för lagens tillämplighet i detta avseende torde dock i första hand vara vem som var hyresvärd vid själva upplåtelsen (jfr lagtextens "avtal där en fysisk person mot ersättning upplåter..."). Under ett avtals giltighetstid kan parterna i avtalsförhållandet växla. Det väcker frågan om lagens tillämplighet efter ett partsbyte på hyresvärdens sida, i synnerhet när hyresvärden efter partsbytet utgör en juridisk person. Om huset har upplåtits av en fysisk person, kommer lagen då att gälla även sedan denne har överlåtit huset till ett aktiebolag eller sedan huset, efter hyresvärdens död, har övergått på dennes dödsbo? Av författningskommentaren att döma är avsikten att lagen ska vara fortsatt tillämplig på avtalsförhållandet i det senare fallet, men inte i det förra. Detta kan dock inte utläsas av lagtexten. Lagrådet anser att frågan om lagens tillämplighet efter partsbyte på hyresvärdens sida behöver klargöras ytterligare.

Som Lagrådet ser det kan lagstiftaren här välja endera av två huvudspår. Antingen avgörs frågan om lagen är tillämplig av vilka som var avtalsparter vid tidpunkten för avtalets tillkomst och tillämpligheten påverkas inte av att huset därefter övergår i någon annans ägo (lagtexten i lagrådsremissens förslag får närmast förstås på det sättet). Eller så bestäms lagens tillämplighet av vem som i varje givet läge är hyresvärd; lagen slutar då att vara tillämplig när den fysiska person som ursprungligen upplät huset avlider (så att detta övergår till hans eller hennes dödsbo) eller överlåter det till ett aktiebolag. Det senare huvudspåret torde även innebära att om upplåtelsen görs av en juridisk person som därefter överlåter huset till en fysisk person kommer lagen inte att vara tillämplig inledningsvis men kommer att bli det i samband med överlåtelsen.

Lagrrådet anser alltså att lagtexten bör ge tydligare uttryck för vilket av de båda huvudspåren som ska gälla. Anser lagstiftaren att det valda huvudspåret i något avseende leder till olämpliga resultat får dessa mötas genom särbestämmelser. Det första huvudspåret kan

exempelvis kombineras med bestämmelser om att lagen upphör att gälla om upplåtaren överlåter huset till en juridisk person. Väljer lagstiftaren det senare huvudspåret kan det i stället övervägas att särskilt ange att lagen förblir tillämplig även sedan upplåtarens rätt har övergått på hans eller hennes dödsbo.

Lagrådet noterar vidare att lagen, såsom lagförslaget är utformat, inte kommer att kunna tillämpas om ett dödsbo hyr ut ett hus. Lagrådet är inte övertygat om att detta är en ändamålsenlig begränsning. Det torde vara en inte helt opraktisk situation att ett dödsbo efter en nyss avliden husägare vill hyra ut huset till dess att dödsbodelägarna har bestämt vad de på längre sikt ska göra med huset. Det är svårt att se att en sådan uthyrning skulle innebära större risker för hyresgästen än om huset hade hyrts ut redan av den avlidne.

2 kap. 3 §

Paragrafen anger sättet för betalning av hyran; denna *ska* betalas genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, om inte annat har avtalats.

Som utgångspunkt gäller i svensk rätt att en borgenär är skyldig att godta betalning i form av kontanter. Detta är också utgångspunkten när det gäller betalning av hyra. Enligt 12 kap. 20 § jordabalken *får* dock betalning alltid ske genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare. Regeln innebär att hyresgästen kan betala genom en bank, även om det har träffats avtal om kontant betalning.

Någon förklaring till varför en privathyresvärd, till skillnad mot andra borgenärer, som utgångspunkt ska kunna vägra att godta kontant betalning anförs inte i lagrådsremissen. Enligt Lagrådets mening bör det inte, utan angivande av skäl, införas bestämmelser som avviker från vad som allmänt gäller för betalning.

2 kap. 5 §

Av paragrafen framgår att hyresgästen har möjlighet att begära hyresnämndens prövning av hyran. Om hyran då bedöms vara väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, ska hyresnämnden fastställa den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand hyran för sådana liknande lägenheter.

Prövningen liknar i så måtto den prövning som hyresnämnden ska göra enligt 12 kap. 55 § jordabalken (den s.k. bruksvärdesregeln) att skälig hyra ska fastställas efter en jämförelse med hyrorna för andra lägenheter. Lägenhetens bruksvärde ska dock inte ha någon betydelse. I stället ska hyran bestämmas utifrån en norm som bygger på att hyran ska motsvara hur efterfrågad lägenheten är på hyresmarknaden (se lagrådsremissen s. 136). Detta ska göras genom att hyresnämnden identifierar lägenheter som "liknar" den aktuella lägenheten och som omfattas av privatuthyrningslagen. Vid bedömningen av om lägenheten är liknande kan, enligt författningskommentaren, hänsyn tas till samtliga omständigheter som påverkar hur efterfrågad den är på hyresmarknaden. Om hyran för lägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, ska hyresnämnden fastställa den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med "i första hand" hyran för sådana liknande lägenheter.

Lagrådet har ingen principiell invändning mot att den nya hyran fastställs enligt de normer som anges i lagtexten. Den bedömning som hyresnämnden ska göra torde emellertid bli komplicerad, i synnerhet som det framstår som oklart vilka lägenheter som vid prövningen ska bedömas som liknande. Uttrycket "liknande" indikerar att hyresnämnden ska beakta andra lägenheter som till karaktär, area, utformning och skick motsvarar prövningslägenheten. Det som

sägs i författningskommentaren tyder emellertid på att avsikten är att hyresnämnden även ska kunna beakta andra lägenheter som efterfrågas på motsvarande sätt (lagrådsremissen s. 137). Avsikten synes alltså vara att som jämförelselägenheter ska kunna användas även ganska annorlunda lägenheter. Uttrycket "liknande lägenheter" är mot den bakgrunden mindre träffande.

Lagrådet föreslår därför att uttrycket "liknande lägenheter" byts ut. Uttrycket "likvärdiga lägenheter" synes mera träffande men har den nackdelen att dess innebörd torde påverkas av den praxis som har utvecklats kring 12 kap. 55 § jordabalken. Ett annat alternativ, som synes fånga avsikten bakom bestämmelsen bättre, är "liknande eller i motsvarande omfattning efterfrågade lägenheter".

3 kap. 2 och 3 §§

Paragraferna anger under vilka förutsättningar brister i lägenheten ger hyresgästen rätt att göra vissa påföljder gällande.

Bestämmelserna i 2 § tar sikte på brister i lägenhetens skick som finns redan på tillträdesdagen medan 3 § gäller skador eller andra hinder eller men som har uppstått i nyttjanderätten under hyrestiden.

De påföljder som hyresgästen kan göra gällande är väsentligen desamma i båda paragraferna. Vad som gäller i fråga om påföljder vid brister i lägenheten blir enligt Lagrådets mening mer överskådligt om innehållet i de båda paragraferna förs samman till en paragraf med förslagsvis följande lydelse.

Om lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som följer av 1 §, eller annars inte kan användas på det sätt som förutsätts, får hyresgästen kräva ersättning för att avhjälpa bristen, kräva hyresavdrag eller säga upp avtalet med omedelbar verkan i enlighet med 4–6 §§. Hyresgästen har därutöver rätt till skadestånd enligt 7 §.

Detsamma gäller om lägenheten skadas under hyrestiden, eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten, dock inte om hyresgästen är ansvarig för skadan eller är den som har vållat hinder eller men.

4 kap. 6 §

Paragrafen anger att hyresvärden, om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör. Paragrafen är utformad som en skyldighet för hyresvärden, men "skyldigheten" är inte kopplad till någon annan rättsföljd än att hyresvärden inte får säga upp avtalet till omedelbart upphörande, utan att först ha uppmanat hyresgästen att rätta sig.

Att hyresvärden inte får säga upp avtalet till omedelbart upphörande utan att först ha uppmanat hyresgästen att rätta sig framgår – på samma sätt som för flera andra förverkandegrunder – direkt i bestämmelsen om uppsägning i förtid (se 6 kap. 3 §).

Enligt Lagrådets mening fyller paragrafen ingen funktion och kan utgå.

4 kap. 8 §

I paragrafen anges att i fråga om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten tillämpas 12 kap. 26 § jordabalken.

Av den paragrafen framgår att hyresvärden under vissa förutsättningar har rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten, i vissa fall omedelbart och i andra fall efter tillsägelse. Därutöver innehåller paragrafen bestämmelser som inte direkt reglerar "rätten till tillträde till lägenheten", bland annat en bestämmelse om att hyresvärden kan vara ersättningsskyldig i vissa fall samt att Kronofogdemyndigheten får besluta om särskild handräckning för det fall hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde. Av fjärde stycket första meningen framgår att hyresgästen är skyldig att tåla andra inskränkningar i nyttjanderätten än att lämna tillträde till den som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i

fastigheten. Detta gäller även om ohyran inte finns i hyresgästens lägenhet. I styckets andra mening uttalas att "(d)å gäller 17 § andra stycket." Vad det innebär är i viss mån omdiskuterat (jfr Leif Holmqvist m.fl. Hyreslagen – En kommentar, 19 maj 2025, JUNO), kommentaren till 12 kap. 26 §).

Enligt Lagrådets mening bör det i förevarande paragraf, eller i vart fall i författningskommentaren, klargöras vilka delar av 12 kap. 26 § jordabalken som ska tillämpas vid privatuthyrning. Om hänvisningen är avsedd att omfatta även sådana bestämmelser som inte direkt avser tillträde, bör detta tydliggöras. Det kan då också övervägas om uttrycken "rätt till" i rubriken och "rätt att få" i lagtexten kan avvaras, och i stället bara tala om "hyresvärdens tillträde till lägenheten".

6 kap. 3–6 §§

I paragraferna finns regler om hyresvärdens rätt till uppsägning i förtid.

I 3 § presenteras åtta olika förverkandegrunder. Fem av dessa (1 och 3–6) har det gemensamt att hyresvärden inte längre har rätt att säga upp hyresavtalet, om hyresgästen har rättat sig innan hyresavtalet har sagts upp (5 §). Beträffande tre av förverkandegrunderna (2, 7 och 8) gäller i stället att en uppsägning som utgångspunkt ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet (6 §).

Uppsägning på grund av särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet har fått en egen reglering (3 § andra stycket). I sådana fall ska hyresvärden ha rätt att säga upp hyresavtalet även om hyresgästen rättat sig innan hyresavtalet sagts upp. Inte heller krävs det att en uppsägning som utgångspunkt ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet.

I lagförslaget finns alltså för dessa fall inte någon frist för hur länge en hyresvärd kan dröja med att säga upp ett avtal i förtid. Frågan om hur länge en hyresvärd kan dröja med att säga upp ett avtal sedan störningarna eller misskötsamheten upphört får därmed hanteras utifrån andra regler och principer. Det får antas att en störning som i och för sig är särskilt allvarlig, men som ligger långt tillbaka i tiden kan bedömas vara av ringa betydelse (jfr förslagets 3 § sista stycket). Rätten att göra gällande förverkandegrunden kan också tänkas bortfalla till följd av allmänna principer om passivitet.

Dessa regler och principer är dock så oklara att det enligt Lagrådets mening finns skäl att i lagen ange inom vilken tid efter det att misskötsamheten eller störningen har upphört som hyresvärden senast ska kunna säga upp avtalet.

Det bör också, enligt Lagrådets mening, tydliggöras att det som i 3 § första stycket 2 avses med att hyresgästen utan samtycke upplåter lägenheten till inneboende, avser sådana upplåtelser som regleras i förslagets 5 kap. 3 § andra stycket. Upplåtelse till inneboende i strid med 5 kap. 3 § första stycket regleras i 3 § första stycket 3.

6 kap. 7–9 §§

Paragraferna innehåller bestämmelser om hur uppsägning ska göras.

Utgångspunkterna finns i 7 §; en uppsägning ska vara skriftlig men en uppsägning från hyresgästen får vara muntlig om hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Detta motsvarar vad som gäller enligt 12 kap jordabalken. Bestämmelsen har sin förebild i 12 kap. 8 §.

I lagförslaget anges inte, som i 12 kap. 8 § tredje stycket jordabalken, att en uppsägning ska delges på visst sätt. Det ligger

därför närmast till hands att tillämpa den allmänna avtalsrättsliga utgångspunkten att en rättshandling som är betungande för motparten går på avsändarens risk och får verkan när det aktuella meddelandet kommer adressaten till handa. Med att komma till handa avses att meddelandet kommer fram till adressaten på ett sådant sätt att han eller hon under normala förhållanden kan ta del av det. Det saknar betydelse om adressaten verkligen läst meddelandet.

Formuleringen av vad det innebär att ett meddelande har kommit adressaten till handa, skiljer sig i viss mån från vad som krävs för att en person som ska vara delgiven en handling genom vanlig delgivning enligt delgivningslagen (2010:1932), där det anges att delgivning skett när mottagaren har tagit emot handlingen (jfr 18 §).

Det är avsändaren som har bevisbördan för att meddelandet kommit fram till adressaten. Motsvarande gäller vid vanlig delgivning enligt delgivningslagen.

I förslagets 8 § finns vissa bevislätnadsregler, som medför att en uppsägning ska anses ha skett, trots att det inte är bevisat att uppsägningshandlingen kommit adressaten till handa. Enligt första stycket anses hyresavtalet vara uppsagt om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige och uppsägningen har skickats med rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Av andra stycket följer att uppsägning också anses ha skett om meddelandet om uppsägning har skickats till den sökta på den elektroniska adress som denne har lämnat uppgift om.

I 9 § behandlas den situationen då den sökta inte har känd hemvist i Sverige. Det anges att uppsägningen då ska delges. Paragrafen innehåller också en bestämmelse när delgivning kan ske genom kungörelsedelgivning. Bestämmelserna framstår inte som alldeles

klara men får närmast förstås som att de som inte har känt hemvist i Sverige, till skillnad från dem som har hemvist här, som utgångspunkt alltid ska delges.

Såsom 9 § första stycket har utformats ("Om den som söks för uppsägning inte har någon känd hemvist i Sverige eller någon elektronisk adress dit meddelanden kan skickas ska uppsägningen delges") kan bestämmelsen också förstås så att personer som inte har känt hemvist i Sverige inte behöver delges om de har angett en elektronisk adress; det skulle då räcka att skicka uppsägningen till den elektroniska adressen med motsvarande bevislättnad som enligt 8 §. Med den tolkningen skulle 9 § första stycket inte bara reglera när delgivning behöver ske utan även innefatta en bevislätttnadsregel.

Enligt Lagrådets mening behöver reglerna i 7–9 §§ ses över. Det bör klargöras om utgångspunkten ska vara att en uppsägning får verkan när den kommit adressaten till handa, eller när han eller hon har tagit emot handlingen. Det bör också framgå att 8 § uttömmande reglerar den bevislättnad som ska följa med vissa slag av meddelanden medan 9 § bör reglera möjligheten till kungörelsedelgivning. Det kan antas att det praktiskt mest betydelsefulla sättet för uppsägning mellan privatpersoner numera är uppsägning via e-post. Det talar för att bestämmelsen om uppsägning genom e-post bör placeras före bestämmelsen om uppsägning genom rekommenderat brev. Bestämmelsen om uppsägning genom e-post bör utformas så att den gäller oavsett om adressaten har känd hemvist – i bemärkelsen känd bostadsadress – i Sverige.

Lagrådet föreslår därför att 7 § tillförs ett nytt andra stycke samt att 8 och 9 §§ ges följande lydelse.

7 § andra stycket

En uppsägning har skett när uppsägningshandlingens kommit fram till den som söks för uppsägningen, på ett sådant sätt att han eller hon

under normala förhållanden kan ta del av den. [alternativt ... när den som söks för uppsägningen har tagit emot den.]

8 §

Om den som söks för uppsägning har angett en elektronisk adress som meddelanden till honom eller henne med anledning av hyresavtalet kan skickas till, ska uppsägning anses ha skett när uppsägningen har skickats till den adressen.

Om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige, ska uppsägning också anses ha skett när ett rekommenderat brev med uppsägningen, adresserat till den söktes vanliga adress, har lämnats in för postbefordran.

9 §

Om den som söks för uppsägning

1. inte har någon känd hemvist i Sverige,
 2. inte har angett någon elektronisk adress som meddelanden till honom eller henne med anledning av hyresavtalet kan skickas till, och
 3. inte har känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne,
- får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. En ansökan hos domstol /... / ska avhysas.

7 kap. 2 §

Paragrafen innehåller bestämmelser om vissa slag av meddelanden (t.ex. ett meddelande om påkallande av hyresändring) och när dessa ska anses vara lämnade. Bestämmelserna utgör bevislätnadsregler; de anger när ett meddelande ska anses ha lämnats (oavsett om meddelandet verkligen har kommit mottagaren till handa). De torde inte utesluta att ett meddelande lämnas även på annat sätt men i så fall ankommer det på avsändaren att styrka att meddelandet har kommit fram.

Enligt paragrafens första stycke ska meddelandet anses lämnat när det har skickats i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I andra stycket regleras vad som avses med "mottagarens vanliga adress". Tredje stycket reglerar den situationen då adressaten har lämnat uppgift om en elektronisk adress dit meddelanden får skickas. I så fall anses meddelandet ha lämnats när det har skickats till den adressen. Bestämmelserna i första och

andra styckena motsvarar vad som gäller enligt 12 kap. 63 § jordabalken, medan bestämmelsen i tredje stycket är helt ny.

Liknande bevislätnadsregler finns i 6 kap. 8 § i förslaget. Lagrådet har i anslutning till den paragrafen lämnat synpunkter på hur dessa regler bör utformas. Vad Lagrådet uttalat har i vissa avseenden relevans även för utformningen av förevarande paragraf. Lagrådet föreslår därför att paragrafen utformas enligt följande.

I fråga om meddelanden som avses i 2 kap. 4 § andra stycket, 3 kap. 4 eller 6 §, 4 kap. 4 § första eller andra stycket eller 4 kap. 6 § första stycket gäller följande.

Om mottagaren har angett en elektronisk adress dit meddelanden till honom eller henne med anledning av hyresavtalet kan skickas, ska meddelandet anses ha lämnats när det har skickats till den adressen.

Om mottagaren har hemvist i Sverige, ska meddelandet också anses ha lämnats när ett rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress har lämnats in för postbefordran. Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelandet till den uthyrda lägenhetens adress.

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

7 kap. 31 §

Paragrafen, den s.k. bulvanregeln, är tillämplig när en fastighetsägare har upplåtit nyttjanderätt i fast egendom till någon som i sin tur har upplåtit egendomen till annan genom arrende eller hyra. Om det i den situationen råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandsnyttjaren och det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare, har andrahandsnyttjaren samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som han eller hon skulle ha haft om fastighetsägaren hade gjort upplåtelsen direkt till honom eller henne.

I lagrådsremissens förslag ges bestämmelsen en ny språklig utformning men kompletteras dessutom med två undantag. Dels ska bestämmelsen inte gälla om upplåtelsen i andra hand är i överensstämmelse med ”bestämmelserna om blockhyra”, dels ska bestämmelsen inte gälla om fastighetsägaren har vidtagit rimliga åtgärder för att förhindra att upplåtelsen strider mot dessa bestämmelser. Förslaget ska ses mot bakgrund av de föreslagna bestämmelserna om blockhyra i 12 kap. 1 e §.

De föreslagna bestämmelserna om blockhyra innebär att en hyresvärd och en hyresgäst får träffa avtal om att hyreslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand får innehålla villkor som strider mot det som sägs i 12 kap. om bostadslägenheter. En förutsättning för att ett sådant avtal ska gälla är dock, som huvudregel, att hyresnämnden har lämnat sitt tillstånd. I paragrafen anges när hyresnämnden ska lämna tillstånd. Så är väsentligen fallet när hyresgästen avser att upplåta lägenheterna till vissa i paragrafen utpekade grupper, t.ex. hyresgästens egna anställda eller företag som avser att erbjuda bostäder till sina anställda. I den mån syftet med avtalet är att möjliggöra uthyrning till de utpekade grupperna ska alltså tillstånd lämnas, med den enda begränsningen att tillstånd inte ska ges om det finns särskilda skäl mot det. Det ankommer inte på hyresnämnden att granska de villkor som avses gälla; det står dessutom avtalsparterna fritt att längre fram komma överens om ändrade villkor. Den enda begränsningen i parternas avtalsfrihet är att villkoren inte får strida mot det som gäller vid hyra av lokaler.

Lagrådet konstaterar att risken för sådant missbruk som har föranlett bulvanregeln – t.ex. risken för att fastighetsägare och förstahandshyresgäst försöker, i förhållande till andrahandshyresgästen, kringgå bestämmelserna i 12 kap. om besittningsskydd och skälig hyra – torde vara betydligt mindre vid blockhyra som sker efter godkännande av hyresnämnden. Samtidigt

framstår det skydd som åstadkoms genom hyresnämndens prövning som ganska bräckligt, i synnerhet som hyresnämnden inte ska pröva avtalsvillkoren. Hur olika aktörers intressen ska vägas mot varandra är emellertid sist och slutligen en politisk fråga och Lagrådet anser sig därför inte ha grund för att invända mot förslaget i sak.

Enligt Lagrådets mening behöver emellertid utformningen av de föreslagna undantagen från bulvanregeln ses över och klargöras.

Av författningskommentaren synes framgå att avsikten är att undantagen ska kunna tillämpas enbart om det finns ett tillstånd till blockuthyrning (eller om ett sådant tillstånd inte behövs). Detta framgår emellertid inte av lagtexten. Det bör det enligt Lagrådets mening göra. Dessutom är det oklart vad som avses med att andrahandsupplåtelsen måste vara ”i överensstämmelse med bestämmelserna om blockhyra”. Den paragraf som reglerar blockhyra, den föreslagna 12 kap. 1 e §, innehåller ju inga materiella bestämmelser om vad som ska gälla vid blockhyra, fränsett bestämmelsen om att villkoren inte får strida mot vad som gäller vid lokalhyra (en bestämmelse som tar sikte på förstahandsupplåtelsen). Möjligen är avsikten med det citerade uttrycket att andrahandsupplåtelsen – för att inte omfattas av bulvanregeln – måste ligga inom ramen för det syfte med blockhyresuthyrningen som har föranlett hyresnämnden att ge tillstånd till blockuthyrning. Om så är fallet, behöver emellertid detta uttryckas tydligare i lagtexten.

12 kap. 1 a §

Paragrafen innehåller bestämmelser om lägenheter som är upplåtna genom tjänsteavtal. Bestämmelsen infördes vid 1968 års reform av hyresregleringen. Den överfördes oförändrad till jordabalken och ska enligt förslaget flyttas till en ny paragraf.

När bestämmelsen infördes 1968 klargjordes att alla upplåtelser av bostäder till "hyresgäster som är anställda i fastighetsägarens tjänst" omfattas av hyreslagen (se NJA II 1972 s. 338 f. och NJA II 1968 s. 240 f.). Vid den tiden var det vanligt att termen tjänsteavtal användes som beteckning för avtal om anställning mellan en arbetsgivare och en arbetstagare (se t.ex. Folke Schmidt, Arbetsrätt I, 1972, s. 55). Numera används i stället undantagslöst uttrycket anställningsavtal (se t.ex. Folke Schmidt, Löntagarrätt, 1978, s. 11).

När bestämmelsen ska flyttas till en egen paragraf bör den anpassas till nu rådande terminologi. Lagrådet föreslår därför att uttrycket *tjänsteavtal* ersätts med *anställningsavtal*, vilket stämmer väl överens med den terminologi som i övrigt används i 12 kap. (se 46 och 67 §§).

12 kap. 55 b §

Paragrafen behandlar hur hyran ska fastställas i en tvist mellan hyresvärden och hyresgästen om hyrans storlek för en lägenhet som omfattas av ett avtal om blockhyra i ett tidigare led.

I första stycket anges att hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling får komma överens om "att hyran ska anpassas genom att skälig hyra ska bestämmas med beaktande av det som anges i andra stycket." Bestämmelsen syftar till att göra det möjligt för hyresvärden och hyresgästen att träffa avtal om att hyran vid en framtida tvist ska bestämmas enligt denna paragraf, i stället för enligt 55 §.

Enligt Lagrådets mening framgår inte den avsedda innebörden tydligt av lagtexten. Följande formulering kan övervägas.

En hyresvärd och en hyresgäst får i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyran för en lägenhet som i tidigare led

upplåtits med blockhyra ska bestämmas med beaktande av det som anges i andra stycket (anpassad hyra), i stället för enligt vad som anges i 55 §.

Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.