



Svensk författningssamling

Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Utfärdad den 1 december 2022

SFS 2022:1658

Publicerad
den 6 december 2022

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

dels att 2, 7, 15, 18, 27, 28 och 31 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 23 a–23 c §§, och närmast före 23 a § en ny rubrik av följande lydelse.

2 §² Med en förhandlingsklausul avses i denna lag en bestämmelse i ett hyresavtal genom vilken en hyresgäst, sedan en förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, godkänner att det gentemot honom eller henne får tillämpas en bestämmelse om hyra eller något annat hyresvillkor som det har ingåtts en överenskommelse om med stöd av förhandlingsordningen eller den förhandlingsordning som ersatt denna (förhandlingsöverenskommelse).

En tvist om att införa eller slopa en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan prövas av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, om inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul ska gälla först från och med en viss dag.

7 § Om parterna vill avvika från det som anges i 5 § andra stycket eller om de vill att förhandlingsrätt ska finnas i en fråga som avses i 5 § tredje stycket, ska detta anges i avtalet om förhandlingsordning.

Om parterna är överens om att en skiljeman ska kunna utses enligt 23 a § för att pröva en tvist som avses där, ska det också anges i avtalet om förhandlingsordning. Motsvarande gäller i fråga om villkor för att en ansökan om en skiljeman ska få göras.

I ett avtal om förhandlingsordning ska det anges från vilken tidpunkt förhandlingsordningen ska tillämpas. Om det inte har angetts någon tidpunkt träder den i kraft omedelbart.

15 § En part som vill förhandla ska göra en framställning till motparten om det. Är både en hyresvärd och en fastighetsägarorganisation parter enligt förhandlingsordningen, ska båda begära förhandling och en framställning om förhandling från motpartens sida göras till var och en av dem.

¹ Prop. 2021/22:277, bet. 2022/23:CU2, rskr.2022/23:36.

² Senaste lydelse 1994:816.

En framställning om förhandling ska vara skriftlig och innehålla den eller de frågor som det begärs förhandling om. Den ska också innehålla förslag på tidpunkter och plats för sammanträde för förhandling.

Ett förhandlingssammanträde ska hållas inom tre veckor från det att motparten fått del av förhandlingsframställningen.

Parterna får avvika från bestämmelserna i denna paragraf genom skriftligt avtal.

18 § Om parterna inte enas om något annat ska en förhandling anses avslutad när en part, som har fullgjort sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket, har gett motparten ett skriftligt besked om att parten frånträder förhandlingen.

En förhandling ska dock inte anses avslutad om ett sådant besked lämnas under den tid som

1. parterna har möjlighet att ansöka om att en skiljeman ska utses enligt 23 a §,
2. hyresnämndens handläggning av ärendet om att utse en skiljeman pågår, eller
3. skiljemannen utför sitt uppdrag.

Har en förhandling om en fråga avslutats utan att en överenskommelse har träffats och begär en part att förhandlingen ska återupptas, är motparten inte skyldig att förhandla på grund av denna framställning.

Särskild skiljeman

23 a § Om parterna har avtalat om att en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten får prövas av en särskild skiljeman, ska hyresnämnden på ansökan av en part utse en skiljeman.

En ansökan ska ges in till hyresnämnden tidigast tre och senast fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningen enligt 15 §, om parterna inte har kommit överens om något annat. En ansökan får göras trots att det inte har gått tre månader om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som har berott på motparten.

23 b § Den som utses till skiljeman ska vara opartisk, oberoende och i övrigt lämplig för uppdraget.

En skiljeman som inte är lämplig eller av någon annan orsak bör skiljas från uppdraget ska, på ansökan av en part eller av skiljemannen själv, entledigas av hyresnämnden. Nämnden ska i så fall utse en annan skiljeman.

23 c § Vid skiljemannens handläggning av en tvist ska lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar tillämpas.

27 § En part är, om motparten på rätt sätt har begärt förhandling, skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av att parten

1. inte inställer sig till det sammanträde för förhandling som enligt 15 § tredje stycket ska hållas inom tre veckor från det att motparten fått del av förhandlingsframställningen, utan att ha giltig ursäkt för det, eller
2. inte fullgör sin förhandlingsskyldighet enligt 16 § första stycket eller enligt en bestämmelse i en förhandlingsordning.

En part är skyldig att ersätta motparten även för den skada som uppstår till följd av att parten bryter mot 16 § andra stycket eller mot 17 §.

28 § Vid bedömningen av om, och i vilken utsträckning, skada har uppstått ska hänsyn tas även till intresset av att denna lag och förhandlingsordningen följs och till övriga omständigheter av annan än rent ekonomisk betydelse.

Ersättning för annan skada än ekonomisk skada ska uppgå till minst hälften av det prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken som gäller för det år då skadehändelsen inträffade, om det inte finns särskilda skäl för att bestämma ersättningen till ett lägre belopp.

31 §³ Hyresnämndens beslut enligt denna lag får överklagas hos Svea hovrätt inom tre veckor från den dag beslutet meddelades. Beslut om att utse en skiljeman enligt 23 a § eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § får dock inte överklagas.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2023.

2. Bestämmelsen i 2 § i den nya lydelsen tillämpas även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

GUNNAR STRÖMMER

Jonas Pontén
(Justitiedepartementet)

³ Senaste lydelse 1994:838.