

Jordabalk (1970:994)

t.o.m. SFS 2020:919SFS nr: 1970:994

Departement/myndighet: Justitiedepartementet L1

Utfärdad: 1970-12-17

Omtryck: SFS 1971:1209

Ändrad: t.o.m. SFS 2020:919

Övrig text: Rättelseblad 2000:226 har iakttagits.

Ändringsregister: [SFSR \(Regeringskansliet\)](#)

Källa: [Fulltext \(Regeringskansliet\)](#)

Innehåll:

- [1 kap. Fastighet och dess gränser](#)
- [2 kap. Tillbehör till fastighet](#)
- [3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar](#)
- [4 kap. Köp, byte och gåva](#)
- [5 kap. Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander m.m.](#)
- [6 kap. Panträtt](#)
- [7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft](#)
- [8 kap. Arrende i allmänhet](#)
- [9 kap. Jordbruksarrende](#)
- [10 Kap. Bostadsarrende](#)
- [11 Kap. Anläggningsarrende](#)
- [12 kap. Hyra](#)
- [13 kap. Tomträtt](#)
- [14 kap. Servitut](#)
- [15 kap. Rätt till elektrisk kraft](#)
- [16 kap. Hävd till fast egendom](#)
- [17 kap. Företräde på grund av inskrivning](#)
- [18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelse av inskrivning i vissa andra fall](#)
- [19 kap.](#)
- [20 kap. Lagfart](#)
- [21 kap. Inskrivning av tomträtt](#)
- [22 kap. Inteckning](#)
- [23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt avservitut och rätt till elektrisk kraft](#)
- [24 kap. Inskrivning av förklaring om tillbehör till fastighet](#)
- [Övergångsbestämmelser](#)

Första avdelningen

Rättsförhållanden rörande fast egendom

1 kap. Fastighet och dess gränser

1 § Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

Sämjedelning är utan verkan. *Lag (2003:626)*.

1 a § I denna balk betyder

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,
3. ägarlägenhetsfastighet: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter. *Lag (2009:180)*.

2 § Om allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område finns särskilda bestämmelser.

3 § Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

4 § Har gräns ej blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.

Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

5 § Om gräns i vattenområde ej kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 §, har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. För mindre holme eller skär föres dock ej någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits, är dess tidigare läge, om det kan fastställas, avgörande för gränsens sträckning.

Sträckning av gräns i vattenområde bestämmes efter normalt medelvattenstånd. I Vänern, Vättern och Hjälmaren samt i Storsjön i Jämtland fastställs dock sträckningen efter ett vattenstånd av

i Vänern 3,60 meter över nedre slusströskeln vid Sjötorp,
i Vättern 2,97 meter över västra slusströskeln vid Motala,
i Hjälmaren 2,77 meter över södra slusströskeln vid Notholmen och

i Storsjön 292,45 meter över nollplanet i det höjdsystem som ligger till grund för sjöns reglering.

6 § Har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits, har fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider skada eller olägenhet av betydelse.

Fastighetens ägare har därvid samma rätt som enligt 2 kap. 7 § lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet tillkommer strandägare. *Lag (1998:861).*

2 kap. Tillbehör till fastighet

1 § Till en fastighet hör

byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk,
på rot stående träd och andra växter,
naturlig gödsel.

Till en fastighet hör även en sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller i fråga om en ledning eller annan anordning för vilken ledningsrätt har beviljats, om det vid en förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) har förordnats att rätten skall höra till fastigheten. *Lag (2006:42).*

2 § Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.

Om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, hör ett sådant föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det finns. *Lag (2003:626)*.

3 § Till fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet hör, utöver vad som följer av 1 och 2 §§, maskiner och annan utrustning som tillförts fastigheten för att användas i verksamheten huvudsakligen på denna. Sådant egendom hör dock inte till fastigheten, om ägaren har avgett förklaring härom och förklaringen är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 24 kap. Fordon, kontorsutrustning och handverktyg hör inte i något fall till fastigheten. *Lag (2000:226)*.

4 § Föremål som nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten hör inte till denna, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand.

Detsamma gäller i fråga om föremål som enligt 3 § kan hör till fastigheten och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han eller hon ägde föremålet. Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål som enligt 3 § kan hör till fastigheten och som han eller hon förvärvat under villkor att överlåtaren har rätt att återta föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom eller henne enligt överlåtelseavtalet, hör föremålet inte till fastigheten så länge villkoret gäller.

Ett föremål som omfattas av företagshypotek och som tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren hör till fastigheten, sedan föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand

1. om föremålet upphört att omfattas av företagshypoteket, eller
2. i det fall näringsidkaren förvärvat fastigheten, om sex månader har förflutit från det att han eller hon sökte lagfart på sitt fång.

Har inteckningsborgenären före utgången av den tid som anges i andra stycket 2 väckt talan om betalning och anmält detta till den inskrivningsmyndighet som avses i 19 kap. 3 §, hör föremålet inte till fastigheten, om inte två månader förflutit från det att talan avgjordes genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

I lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. finns särskilda bestämmelser om att föremål som tillhör staten upphör att höra till fastigheten. *Lag (2008:989)*.

5 § Förvärvar fastighetsägaren föremål under villkor att överlåtaren har rätt att återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, eller att äganderätten till föremålet skall förbli hos överlåtaren till dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, får villkoret ej göras gällande sedan fastighetsägaren tillfört fastigheten föremålet så att det enligt 1 eller 2 § hör till fastigheten.

I fråga om möjligheten att göra avtalet gällande äger första stycket motsvarande tillämpning för det fall att avtalet betecknats som hyresavtal eller betalningen erlagts som vederlag för föremålets bruk och nyttjande, om det är åsyftat att den som fått föremålet utgivet till sig skall bli ägare av detta.

6 § Byggnad, stängsel och annan anläggning på område, som besväras av inskriven tomträtt, samt anläggning för gruvdrift hör ej till fastigheten även om de tillhör fastighetens ägare.

7 § En överlåtelse av ett föremål som hör till en fastighet gäller inte mot tredje man, förrän

1. föremålet skiljs från fastigheten på ett sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna, eller
2. ett beslut enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) eller anläggningslagen (1973:1149) om att föremålet inte längre skall höra till fastigheten har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till en fastighet och av ianspråktagande av sådana föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser. *Lag (2001:889)*.

3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar

1 § Var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till omgivningen.

2 § Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.

Om en fastighet är upplåten med tomträtt, skall vad som i första stycket sägs om fastighetens eller områdets ägare i stället gälla tomträttshavaren. *Lag (1992:1209)*.

3 § Den som avser att utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin fastighet skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande fastigheter. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i 32 kap. miljöbalken.

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas.

Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i 32 kap.

miljöbalken. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap.

utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en angränsande fastighet, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande fastighetens ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren. *Lag (2003:626).*

4 § Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans fastighet, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerligen olägenhet. Skada och intrång skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Lag (2003:626).

5 § Bestämmelserna i 6-11 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor: 1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och

2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträten.

Lag (2009:180).

6 § Bestämmelserna i 3 § första och andra styckena och 4 § tillämpas också vid byggnadsarbete på en del av en sådan anläggning som avses i 5 §, om arbetet medför risk för skada på någon annans del av anläggningen.

Skyddsåtgärder på någon annans del av anläggningen skall dock bekostas av den anläggningsdelens ägare, om

1. risken för skada på anläggningsdelen beror på att denna är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen, och

2. arbetet varken är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk.

I fall som avses i andra stycket är ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas inte berättigad till ersättning enligt 4 §. *Lag (2003:626)*.

7 § Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § har rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen, om behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra.

Skada och intrång till följd av tillträdet skall ersättas. Om det begärs, skall säkerhet för ersättningen ställas hos länsstyrelsen innan arbetet börjar. Därvid tillämpas 2 kap. utsökningsbalken. *Lag (2003:626)*.

8 § Om en del av en sådan anläggning som avses i 5 § är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för att en inte obetydlig skada drabbar någon annans del av anläggningen, är ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen skyldig att åtgärda bristen.

Ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas har rätt till skälig ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada.

Första och andra styckena gäller inte om anläggningen redan när risken uppkom var skadad eller försliten i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål.
Lag (2003:626).

9 § I mål som avser skyldighet att åtgärda en sådan brist som avses i 8 § första stycket får domstolen för tiden till dess frågan har avgjorts genom dom eller beslut som har vunnit laga kraft förplikta ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen att vidta de åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador på någon annans del av anläggningen.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om käranden yrkar det och han eller hon gör sannolikt

1. att svaranden är skyldig att vidta skadeförebyggande åtgärder enligt 8 §, och
2. att saken inte tål uppskov. *Lag (2003:626)*.

10 § Vid prövningen av en fråga som avses i 9 § första stycket tillämpas 15 kap. 5 § tredje stycket, 6, 8 och 10 §§ rättegångsbalken.

Ett beslut enligt 9 § första stycket får verkställas på samma sätt som en dom som har vunnit laga kraft.

Beslutet får överklagas särskilt. *Lag (2003:626)*.

11 § Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen

1. se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och

2. iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,

2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt första eller andra stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken åligger en ägare, får ägaren till en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan. *Lag (2009:180)*.

12 § Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne ej skyldig att avträda den mark som sålunda tagits i anspråk, förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock ej, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande marken med avsikt eller av grov vårds löshet och, när anläggningen överlätits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om marken före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. *Lag (2009:180)*.

4 kap. Köp, byte och gåva

Köpets form

1 § Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen.

Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskilling och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen.

Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskilling, är det tillräckligt att köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskilling.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskilling som anges i köpehandlingen. Denna köpeskilling får dock jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillingen skall vara bindande.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

Lag (2002:94).

2 § Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger 1 § första och andra styckena tillämpning även i fråga om den senare handlingen.

Handling som icke uppfyller föreskrifterna i 1 § första stycket är utan verkan som köpehandling. *Lag (1992:448).*

3 § Bestämmelse vid köp som ej intages i köpehandlingen är ogiltig, om den innebär att

1. förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor,
2. säljaren ej skall bära sådant ansvar som avses i 21 §,
3. köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten inskränkes.

Villkorligt köp

4 § Köps fullbordan eller bestånd får ej göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara två år.

Första stycket äger icke tillämpning på villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av att köpeskillingen erlägges eller att i 7-9 §§ avsedd fastighetsbildning sker, och utgör ej heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag.

5 § Har i köpehandlingen föreskrivits att köpebrev skall upprättas, skall det anses som om förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av köpeskillings erläggande.

6 § Har enligt köpehandlingen förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling

angående förvärvet, beror förvärvets fullbordan eller bestånd ej längre av villkoret, om icke detta intages även i den senare handlingen.

Köp av del av fastighet

7 § Köp, som innebär att visst område av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen ej är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

8 § Den som köpt andel i fastighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna.

Har i köpehandlingen föreskrivits att andelen skall utbrytas äger 7 § motsvarande tillämpning.

9 § I fråga om köp av mark som är samfälld för flera fastigheter eller av fastighetsandel i sådan mark äger 7 § motsvarande tillämpning.

Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

10 § Avkastning, som fastigheten frambringar före den dag då tillträde skall ske, tillkommer säljaren. Denne får dock icke avverka skog annat än till husbehov och ej heller avhända fastigheten annat än dess vanliga avkastning.

Arrendeavgift, hyra och annan inkomst av fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen, tillkommer säljaren.

Avgift som utgår för fastigheten och belöper på tiden från och med tillträdesdagen bäres av köparen. I förhållande till säljaren svarar köparen för stämpelskatt för förvärvet.

11 § Säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämrats medan den fortfarande är i säljarens besittning. Faran ligger dock på köparen, om fastigheten ej tillträtts till följd av dröjsmål på köparens sida.

Har fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse för vilken säljaren står faran, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är av väsentlig betydelse, häva köpet. Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträde skedde, är rätten till sådan talan förlorad. *Lag (1990:936)*.

12 § Har fastigheten efter köpet skadats eller försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, får köparen göra avdrag på köpeskillingen eller, om skadan är av

väsentlig betydelse, häva köpet.
Han har dessutom rätt till ersättning för skada.

Väckes ej talan om hävning inom ett år från det tillträdet skedde, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. *Lag (1990:936)*.

13 § Underlåter säljaren utan skäl att avträda fastigheten i rätt tid, skall han ersätta köparen dennes skada. Köparen får även häva köpet, om dröjsmålet är av väsentlig betydelse. *Lag (1990:936)*.

14 § Undandrager sig säljaren utan skäl att enligt föreskrift i köpehandling medverka till upprättande av köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet eller att fullgöra annat som ankommer på honom för att bereda köparen möjlighet till lagfart, äger 13 § motsvarande tillämpning.

15 § Kan köparen i annat fall än som avses i 14 § icke erhålla lagfart, har han rätt att häva köpet och få ersättning för skada, om ej hindret mot lagfart beror av köparen eller var känt för honom när köpet slöts.
Köpet får dock hävas endast om skadan är av väsentlig betydelse.

Väckes ej talan om hävning inom ett år från den dag då tiden för sökande av lagfart utgick eller, om lagfart då var sökt, den dag då slutligt beslut i lagfartsärendet vann laga kraft, är rätten till sådan talan förlorad, om ej säljaren handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder. *Lag (1990:936)*.

16 § Svarar fastigheten på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt för högre belopp än som förutsattes vid köpet, får köparen av köpeskillingen innehålla vad som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten. Om ej så mycket av köpeskillingen återstår att betala och säljaren icke erlägger skillnaden inom en månad efter tillsägelse, har köparen rätt att häva köpet och få ersättning för skada.

Avser inteckning i den överlåtna fastigheten även annan fastighet och förutsattes ej detta vid köpet, har köparen rätt att häva köpet och erhålla ersättning för skada, om ej säljaren inom en månad efter tillsägelse ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

17 § Besvärar fastigheten av annan rättighet än som avses i 16 § utan att köparen vid köpet ägde eller bort äga kännedom därom, äger 12 § motsvarande tillämpning.

Första stycket gäller även när annan än säljaren ägde byggnad eller annat som, om det är i samme ägares hand som fastigheten, enligt lag hör till denna samt köparen var i god tro vid köpet.

18 § Medför offentlig myndighets beslut att köparen icke förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta, äger 12 § motsvarande tillämpning.

19 § Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet. *Lag (1990:936).*

19 a § Köparen får inte åberopa att fastigheten är felaktig enligt 11, 12 och 17--19 §§, om han inte lämnar säljaren meddelande om felet inom skälig tid efter det att han märkt eller borde ha märkt felet (reklamation).

Utan hinder av första stycket får köparen åberopa att fastigheten är felaktig, om säljaren har handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Har köparen avsänt ett meddelande som anges i första stycket på ett ändamålsenligt sätt, får meddelandet åberopas även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram. *Lag (1990:936).*

19 b § Köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas tio år efter det att han har tillträtt fastigheten, om inte preskriptionen avbryts dessförinnan. *Lag (1990:936).*

19 c § Ett avdrag på köpeskillingen skall beräknas så att förhållandet mellan det nedsatta och det avtalsenliga priset svarar mot förhållandet vid tidpunkten för tillträdet mellan fastighetens värde i felaktigt och i avtalsenligt skick. *Lag (1990:936).*

19 d § En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 11-19 c §§ är till nackdel för denne.

Trots första stycket kan näringsidkaren och konsumenten träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 12-19 §§ inte skall omfatta förlust i näringsverksamhet.
Lag (2004:555).

20 § Säljaren skall till köparen överlämna honom tillhöriga kartor och andra handlingar angående fastigheten vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna. Om handlingarna angår även annan egendom, skall de efter tillsägelse tillhandahållas köparen.

21 § Om fastigheten kan fränvinnas köparen efter klander, skall säljaren återbära köpeskillingen och, om köparen var i god tro vid köpet, ersätta köparen dennes skada.

Är första stycket tillämpligt beträffande endast en del av fastigheten, får köparen, om han var i god tro vid köpet, häva detta såvitt angår fastigheten i övrigt. Bestämmelserna i 12 § äger därvid motsvarande tillämpning. Den tid inom vilken talan om hävning skall väckas räknas dock från det fastighetsdelen frångick köparen.

22 § Kan säljaren ej erlagga vad som åligger honom enligt 21 §, får köparen kräva säljarens fångesmän i tur och ordning i den mån de ej är fria från ansvar enligt 21 §.

23 § Har köparen icke erlagt hela köpeskillingen när klandertalan väckes, får han innehålla återstoden till dess betryggande säkerhet ställes för vad som säljaren kan åläggas att utge, om talan bifalles.

24 § Blir köp av fastighet ej bestående på den grund att fastigheten överlåtits även till annan och denna överlåtelse skall åtnjuta företräde äger 21 § motsvarande tillämpning. Talan om hävning skall dock väckas inom den tid som anges i 15 §.

Sedan talan om företräde mellan överlåtelserna väckts, äger även 23 § motsvarande tillämpning.

25 § I fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen gäller bestämmelserna i räntelagen (1975:635).

Om köpet enligt förbehåll i köpehandlingen häves på grund av utebliven betalning av köpeskillingen, skall köparen ersätta säljaren dennes skada. *Lag (1975:641).*

26 § Är förvärvets fullbordan eller bestånd enligt köpehandlingen beroende av att köpeskillingen betalas och har köparen sedan köpet slöts

blivit försatt i konkurs,
fått till stånd offentlig ackordsförhandling utan konkurs,
vid utmätning funnits sakna tillgång att betala sina skulder,
om han är köpman, inställt sina betalningar eller

i annat fall funnits vara på sådant obestånd att han måste antagas icke kunna fullgöra sin betalningsskyldighet mot säljaren,
har säljaren rätt att häva köpet, om ej utan oskäligt uppehåll efter tillsägelse betryggande säkerhet ställes för köpeskillingen. Häves köpet, skall köparen ersätta säljaren dennes skada.

27 § Har köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten, får han häva köpet endast när han erlagt så mycket av köpeskillingen att säljaren kan innehålla belopp som svarar mot vad som kan komma att utgå ur fastigheten på grund av inteckningen eller pantsättningen. Om vad som köparen erlagt av köpeskillingen ej förslår, får han häva köpet endast om han betalar skillnaden. Avser inteckningen även fastighet som icke ingick i köpet, får köparen häva köpet endast om han dessutom ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

Om köparen upplåtit annan rättighet och denna väsentligt minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand eller om eljest fastigheten väsentligt försämrats eller på annat sätt nedgått i värde på grund av åtgärd eller annan omständighet, som är att hänföra till köparen eller beror av denne, får köparen häva köpet endast om säljaren får ersättning för värdeminskningen. *Lag (1990:936).*

Byte

28 § Bestämmelserna i 1-27 §§ gäller i tillämpliga delar i fråga om byte. Om fastighet som gått i byte mot annan fastighet kan frånvinnas förvärvaren efter klander eller frångår honom till följd av omständighet som anges i 24 §, får han dock icke återtaga den fastighet han lämnade i byte. I stället har han rätt till ersättning i pengar.

Gåva

29 § Bestämmelserna i 1-3 och 7-9 §§ äger motsvarande tillämpning i fråga om gåva.

30 § Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller villkoret icke mot den till vilken gåvotagaren överlåtit fastigheten, såvida icke talan om återgång av gåvan blivit väckt före överlåtelsen. Kan till följd av att villkoret sålunda icke blir gällande givaren ej återfå gåvan, har gåvotagaren att till givaren utge gåvans värde.

Om gåva till förmån för ofödda finns särskilda bestämmelser.

31 § Återgår gåva på grund av villkor som avses i 30 § och skall panträtt eller annan rättighet som tillkommit efter upplåtelse av gåvotagaren alltjämt bestå, skall gåvotagaren ersätta givaren dennes förlust.

5 kap. Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander m.m.

1 § Avträder någon fast egendom efter klander, skall han dessutom utge ersättning för avkastning, som egendomen frambringat under tid efter det att han fick kännedom

om att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämning delgavs honom. Ersättning skall också utges för arrendeavgift, hyra och annan inkomst av egendomen, som belöper på nämnda tid. Han får dock tillgodoräkna sig skälig ersättning för de kostnader han haft för att erhålla avkastningen och inkomsten samt för att under angivna tid underhålla egendomen.

Om avkastningen eller inkomsten på grund av den avträdandes försumlighet understigit vad som skäligen kunnat erhållas, skall han ersätta skillnaden.

2 § Har egendomen skadats eller på annat sätt minskats i värde till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till den som avträder egendomen, skall denne ersätta värdeminskningen, om och i den mån det med hänsyn till beskaffenheten av hans förfarande och omständigheterna i övrigt ej kan anses obilligt.

3 § Den som vinner egendomen är skyldig att ersätta den som avträder egendomen nödvändig kostnad som denne haft utöver vad som fordrats för egendomens underhåll under den tid han innehaft denna. Även nyttig kostnad skall ersättas, om den ej gjorts under tid som anges i 1 §. Ersättning för nyttig kostnad utgår dock med högst det belopp varmed egendomens värde höjts genom den åtgärd som kostnaden avser.

4 § Den som vill framställa anspråk på ersättning enligt 1-3 §§ skall väcka talan inom två år från det egendomen avträdes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

5 § Har den som avträder egendomen haft annan än nödvändig kostnad för denna och kan vad som sålunda påkostats skiljas från egendomen, får han föra bort det, om icke den vinnande vill lösa det enligt vad som sägs nedan.

Vill den som avträder egendomen begagna sin rätt enligt första stycket, skall han inom en månad från den dag då egendomen avträdades eller, om han före utgången av denna tid väckt talan om ersättning enligt 3 §, från den dag då dom, varigenom hans talan helt eller delvis lämnats utan bifall, vann laga kraft, erbjuda den som vunnit egendomen att lösa vad han önskar föra bort. Vill den vinnande begagna sig av erbjudandet, skall han inom en månad från erbjudandet underrätta den som avträder egendomen därom samt dessutom, om samtidigt med erbjudandet krävts säkerhet för lösesumman, ställa betryggande säkerhet för den. Försummar den vinnande något av vad som sålunda föreskrives, är hans rätt att lösa förlorad.

6 § Det som ej förts bort inom tre månader efter det att erbjudandet om inlösen avvisades eller tiden för dess antagande utgick, tillfaller den vinnande utan ersättning.

Den som avträder egendomen får ej utan den vinnandes samtycke föra bort något från egendomen, innan han ställt betryggande säkerhet för vad han enligt 1 eller 2 § kan

vara skyldig att utge eller, om ersättningen blivit bestämd till beloppet, han betalat detta.

Om den som avträder egedomen fört bort något från denna, skall han återställa egendomen i dess tidigare skick.

7 § Bestämmelserna i 1-6 §§ äger motsvarande tillämpning när fast egendom överlåtits till flera och tvist om företrädet uppstår mellan dem.

6 kap. Panträtt

Upplåtelse av panträtt

1 § Ägare av en fastighet, som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran, har rätt att i den ordning som anges i 22 kap. hos inskrivningsmyndigheten erhålla inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning). Bevis om inteckningen kallas pantbrev. Ett pantbrev utfärdas antingen i skriftlig form (skriftligt pantbrev) eller genom registrering i pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister (datapantbrev).

Inteckning kan enligt 22 kap. beviljas i flera fastigheter (gemensam inteckning). Gemensam inteckning kan också uppkomma genom att intecknad fastighet delas. *Lag (1994:449).*

2 § Panträtten upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet som pant för fordringen.

Ett datapantbrev skall anses ha överlämnats till borgenären, när denne eller någon som företräder honom har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret.

Bestämmelser om fastighetsägarens rätt när pantbrev icke alls eller delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) finns i 9 §. *Lag (1994:449).*

Panträttens innebörd

3 § När en myndighet vid utsökning eller i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, har en borgenär rätt att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag få betalning ur medlen intill pantbrevets belopp. I den mån detta inte räcker till, erhåller borgenären betalning ur medlen genom ett tillägg. Detta får inte överstiga femton procent av pantbrevets belopp jämte ränta på detta belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som i övrigt

skall fördelas. Räntan beräknas för år enligt en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen (1975:635) ökad med fyra procentenheter. Förändringar i referensräntan som inträffar efter upprättandet av en sakägarförteckning skall inte beaktas.

Har flera pantbrev överlämnats som pant för fordran och har inteckningarna samma företrädesrätt eller gäller de omedelbart efter varandra, skall bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avse pantbrevens sammanlagda belopp.

En borgenärs rätt till betalning omfattar inte tillägget, om pantbrevet har utmätts på ansökan av borgenären eller om pantbrevet är pantförskrivet till honom i andra hand. *Lag (2002:351).*

4 § Borgenär har rätt att få betalning enligt 3 § även om fordringen preskriberats eller icke blivit anmäld efter kallelse på okända borgenärer.

5 § Om skyldighet för borgnär att, fastän fordringen ej är förfallen till betalning mottaga betalning ur medel som myndighet skall fördela mellan rättsägare i fastigheten finns särskilda bestämmelser.

6 § Försämras fastigheten till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan därmed jämförlig orsak så att panträttens värde väsentligt minskas, får borgenären söka betalning ur fastigheten fastän fordringen ej är förfallen till betalning.

Upplåtelse av panträtt i vissa fall

7 § Har fastighet överlåtits och har därefter förre ägaren upplåtit panträtt i fastigheten, gäller upplåtelsen, om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen. Om fastigheten överlåtits även till annan, äger vad som sagts nu tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort.

Första stycket äger tillämpning även när fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses i 17 kap. 11 §.

Vid tillämpning av första stycket skall den som har förlitat sig på ett högst en månad gammalt gravationsbevis anses ha varit i god tro, om det inte framgår av omständigheterna att han eller hon på annat sätt har fått eller borde ha fått kännedom om äganderättsöverlåtelsen. *Lag (2000:226).*

7 a § Har panträtt upplåtits till säkerhet för en fordran som ännu inte har uppkommit och var upplåtaren vid överlämnandet av pantbrevet behörig att upplåta panträtten eller var borgenären då i god tro på sätt anges i 7 §, gäller panträtten till säkerhet för fordringen även om upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten när fordringen uppkommer. Vad nu sagts gäller dock inte, om borgenären före fordringens uppkomst har fått kännedom om att upplåtaren inte längre är ägare till fastigheten.

Vad som sägs i första stycket gäller även när ett pantbrev utgör säkerhet för en fordran och fordringen därefter byts ut mot en annan fordran utan några andra ändringar än sådana som normalt förekommer vid fordringsutbyten av det slag som det är fråga om. *Lag (1985:172)*.

8 § Frångår fastighet innehavaren efter klander, är upplåtelse av panträtt som skett efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand utan verkan, om annat ej följer av 18 kap. eller av annan bestämmelse.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår som ogiltigt eller avtal om sådant förvärv häves av överlåtaren.

Om gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, varav gåvans fullbordan eller bestånd gjorts beroende under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller dock upplåtelsen, såvida den icke skett efter det att talan väcktes.

Ägarhypotekets innebörd

9 § Om pantbrev icke överlämnats som pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 3 § med den företrädesrätt inteckningen medför enligt lag erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats som pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar

10 § Ansvaret för inteckning som beviljats i flera fastigheter vilar på var och en av fastigheterna till det belopp som faller på fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Som fastighets värde gäller därvid taxeringsvärdet för året innan inteckningen söktes eller, om särskilt taxeringsvärde då ej fanns för fastigheten, det taxeringsvärde som därefter först fastställs. Om någon av fastigheterna skall säljas utmättningsvis och taxeringsvärde som angivits nu icke finns för var och en av fastigheterna, gäller de värden som åsätts fastigheterna enligt 12 kap. utsökningsbalken.

Kan borgenär ej erhålla betalning ur köpeskillingen för intecknad fastighet med det belopp för vilket fastigheten svarar enligt första stycket, svarar de övriga fastigheterna för återstoden av beloppet med fördelning efter där angivna grunder. Kan ur någon av dessa fastigheter betalning ej erhållas för dess andel i återstoden, fördelas bristen på samma sätt mellan de återstående fastigheterna. *Lag (1981:784)*.

11 § Har intecknad fastighet delats, fördelas ansvaret mellan de särskilda delarna enligt 10 §, om annat ej anges i andra stycket.

Delades fastigheten genom avstyckning och är stamfastigheten och den avstyckade fastigheten icke längre i samme ägares hand, svarar stamfastigheten för hela

inteckningen och den avstyckade fastigheten endast för vad som icke kan utgå ur stamfastigheten. Om flera fastigheter avstyckats från stamfastigheten, svarar fastighet, på vilken lagfart icke sökts, före fastighet, på vilken lagfart sökts, och fastighet, på vilken lagfart sökts senare, före fastighet, på vilken lagfart sökts tidigare. Har lagfart sökts på samma inskrivningsdag eller har lagfart icke sökts på någon av fastigheterna, svarar fastighet som senare övergått till ny ägare före fastighet som tidigare övergått till ny ägare. Mellan fastigheter som övergått samma dag fördelas ansvaret efter de grunder som anges i 10 §.

Andra stycket hindrar icke att borgenären söker betalning samtidigt ur stamfastighet och avstyckad fastighet.

Bestämmelse om att avstyckad fastighet i vissa fall icke svarar för inteckning i stamfastighet finns i 16 § andra stycket.

Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet

12 § Avser inteckning endast en fastighet och säljs denna exekutivt, är inteckningen, sedan försäljningen vunnit laga kraft och köpeskillingen betalats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen inte täcks av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, om inte kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar.

Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är inteckning utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Avser inteckning flera fastigheter gemensamt och säljes dessa på exekutiv auktion enligt gemensam sakägarförteckning, äger första stycket motsvarande tillämpning. Sker försäljningen enligt särskilda sakägarförteckningar, förlorar inteckningen sin verkan, om ej kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar. Säljes endast någon eller några av fastigheterna, blir inteckningen såvitt angår försåld fastighet helt utan verkan, om ej kronofogdemyndigheten förordnat om fortsatt inteckningsansvar, och såvitt angår annan fastighet utan verkan till den del medel utfallit på pantbrevets belopp. *Lag (1994:445).*

13 § Fördelas medel som är att tillgå vid utsökning utan att fastigheten sålts, är inteckning utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp.

Första stycket gäller ej, om innehavaren av pantbrevet avstått från sin rätt till betalning och, när fråga är om gemensam inteckning, samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, vilken gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

14 § Avstås intecknad fastighet eller område av sådan fastighet på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv, är inteckningen utan verkan i den inlösta egendomen, sedan inlösen fullbordats. Såvitt angår annan av inteckningen besvärade

egendom är inteckningen utan verkan till belopp som vid fördelning av medel med anledning av tvångsförvärvet utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning.

15 § Har myndighet i annat fall än som avses i 12-14 §§ fördelat medel mellan rättsägare i intecknad fastighet, är inteckningen utan verkan till den del medlen utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 13 § andra stycket motsvarande tillämpning.

16 § Sammanlägges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

En fastighet som har bildats genom avstyckning ansvarar inte för inteckningar i stamfastigheten eller stamfastigheterna, om

1. lantmäterimyndigheten har meddelat ett beslut om inteckningsfrihet enligt 10 kap. 8 a § fastighetsbildningslagen (1970:988), eller

2. fastigheten har bildats genom avstyckning av en samfällighet eller en viss ägovidd av en samfällighet. *Lag (2004:395).*

17 § Om inteckning blir utan verkan, är även pantbrevet utan verkan.

Ändras i annat fall inteckning till belopp eller omfattning erhåller pantbrevet verkan i enlighet med inteckningens ändrade innehåll.

Dödning av förkommet pantbrev medför ej att inteckningen blir utan verkan.

7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft

Bestämmelsernas tillämpningsområde

1 § Detta kapitel avser arrende, hyra, tomträtt och annan nyttjanderätt samt servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten upplåtits genom avtal.

Om vissa rättigheter som anges i första stycket finns bestämmelser även i 8-15 kap.

Förekommer eljest i lag eller annan författning särskilda bestämmelser om rättighet som avses i detta kapitel, äger de tillämpning.

2 § Detta kapitel gäller i tillämpliga delar även hyresrätt i hus, som ej hör till fastighet.

3 § Av fastighetsägaren åt annan upplåten rätt att avverka skog på fastigheten eller att tillgodogöra sig andra alster av fastigheten eller dennas naturtillgångar eller att jaga eller fiska på fastigheten är att anse som nyttjanderätt, även om med rättigheten icke är förenad rätt att i övrigt nyttja fastigheten.

Vad fastighetsägaren enligt en skriftlig överenskommelse med staten eller en kommun angående naturvården inom ett visst område (naturvårdsavtal) förbundit sig att tillåta eller tåla skall vid tillämpningen av denna balk och andra författningar i sin helhet anses som en nyttjanderätt. *Lag (1998:861)*.

4 § Bestämmelserna i denna balk om nyttjanderätt avser icke gravrätt, vägrätt eller bostadsrätt.

Upplåtelseiden

5 § Avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt är inte bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Upplåtelse av fast egendom inom detaljplan och upplåtelse av jordbruksarrende är dock inte bindande längre än tjugofem år. Upplåtelse av annan nyttjanderätt än jordbruksarrende för någons livstid gäller utan begränsning till viss tid.

Avser upplåtelsen endast eller huvudsakligen rätt att avverka skog för annat ändamål än husbehov, är avtalet ej bindande längre än fem år.

Första och andra styckena gäller ej nyttjanderätt som upplåtes av staten. Första stycket inverkar ej på nyttjanderättshavares rätt till förlängning av avtal på grund av lag.

Har arrende eller hyra upplåtits på längre tid än den i första stycket föreskrivna längsta tiden för nyttjanderätts bestånd och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren frånträda avtalet sedan denna tid gått ut, skall uppsägning ske. *Lag (1987:132)*.

6 § Upplåtelse av servitut eller rätt till elektrisk kraft får ske utan begränsning till tiden.

Förlängning av tiden för upplåtelsen samt ändringar i och tillägg till upplåtelseavtalet

7 § Överenskommelse om förlängning av upplåtelseiden gäller som ny upplåtelse.

Förlängning på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet innebär ej att ny upplåtelse kommer till stånd.

8 § Överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet gäller som ny upplåtelse i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av rättighet i denna, om ej annat följer av andra stycket.

Ändring i eller tillägg till nyttjanderättsavtal med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning av sådant avtal innebär ej att ny upplåtelse kommer till stånd.

Sker ändring i eller tillägg till upplåtelseavtal som upprättats skriftligen, skall detta anmärkas på handlingen, om fastighetsägaren eller rättighetshavaren begär det.

Hinder mot andelsupplåtelse

9 § Avtal som innebär att i detta kapitel avsedd rättighet skall gälla i andel i fastighet eller i fastighets andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, har ej verkan som upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

Rätt till inskrivning

10 § Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut får inskrivas. Förbehåll som strider häremot är utan verkan utom i fråga om arrende eller hyra.

Rätt till elektrisk kraft får inskrivas, om ägaren av den fastighet i vilken rättigheten upplåtits medgivit skriftligen att inskrivning får ske.

Rättighetens ställning vid fastighetens övergång till ny ägare

11 § Överlåtes fastighet, som besväras av nyttjanderätt eller servitut, åligger det överlåtaren i förhållande till rättighetshavaren att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtelsen, om ej inskrivning av rättigheten är beviljad. Sådant förbehåll medför att upplåtelsen gäller mot den till vilken fastigheten överlåtes.

Överlåtes fastighet, som besväras av rätt till elektrisk kraft, gäller upplåtelsen mot den nye ägaren oberoende av förbehåll.

12 § Har beträffande skriftlig upplåtelse, som skall äga bestånd mot ny ägare av fastigheten, träffats överenskommelse som avses i 7 § första stycket eller 8 § första stycket och är överenskommelsen anmärkt på fastighetsägarens exemplar av upplåtelsehandlingen, gäller överenskommelsen mot den nye ägaren som om förbehåll skett.

13 § Även om förbehåll ej skett, gäller upplåtelse som avser arrende eller hyra mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen.

Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. I fråga om överenskommelse som avses i 7 § gäller första stycket endast om den förut gällande upplåtelseiden utgått före överlåtelsen, varvid tillträde ej skall anses ha ägt rum innan överenskommelsen trätt i tillämpning.

Om giltighet av avtal om förhandlingsordning mot ny hyresvärd finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen (1978:304). *Lag (1978:305).*

14 § I annat fall än som avses i 11-13 §§ gäller upplåtelsen mot den till vilken fastigheten överlåtits endast om upplåtelsen enligt 17 kap. äger företräde framför överlåtelsen på grund av inskrivning eller den nye ägaren vid överlåtelsen ägde eller bort äga kännedom om upplåtelsen.

Överlåtes vid arrende eller hyra fastigheten efter rättighetshavarens tillträde och gäller enligt 11-13 §§ upplåtelsen ej mot den nye ägaren, skall upplåtelsen likväl bestå mot honom, om han ej uppsäger avtalet inom tre månader från överlåtelsen.

15 § Förbehåll som strider mot bestämmelserna i 11-14 §§ om rättighetens bestånd mot ny ägare av fastigheten är utan verkan.

16 § Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. Är fastigheten taxerad som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utsökningsbalken. *Lag (1990:1387).*

17 § Överlåtes fastigheten och skall upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft gälla mot den nye ägaren, är denne berättigad att uppbära arrendeavgift, hyra eller annat vederlag för rättigheten i den mån vederlaget förfaller till betalning efter det att han tillträtt fastigheten. Efter nämnda tidpunkt får han även i övrigt utöva de befogenheter som på grund av upplåtelseavtalet tillkommer fastighetens ägare. På belopp, som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, mer än ett år efter det att rättighetshavaren erhöll kännedom om överlåtelsen eller fick skälig anledning till förmodan därom, får rättighetshavaren icke avräkna fordran hos den förre ägaren. I fråga om sådant belopp gäller ej heller betalning som rättighetshavaren erlagt till den förre ägaren eller annan uppgörelse med denne, om icke den nye ägaren ägde eller bort äga kännedom därom vid överlåtelsen.

Den nye ägaren har att uppfylla tidigare ägares åligganden i den mån de skall fullgöras efter det att han tillträtt fastigheten.

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller 12 kap. utsökningsbalken om exekutiv försäljning av fast egendom i fråga som avses i första och andra styckena. *Lag (1981:784)*.

18 § Har den som överlåtitt fastigheten försummat att göra förbehåll enligt 11 § första stycket och kommer upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut till följd därav ej att gälla mot den nye ägaren, skall överlåtaren ersätta rättighetshavaren dennes skada. Rätt till ersättning tillkommer dock ej rättighetshavaren, om han låtit inskrivning av rättigheten dödas utan överlåtarens samtycke. *Lag (1975:1085)*.

19 § Kommer till följd av exekutiv försäljning av fastighet upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren dennes skada. Har rättigheten bevarats genom att rättighetshavaren tillskjutit medel enligt 12 kap. utsökningsbalken om exekutiv försäljning av fast egendom, har rättighetshavaren såsom skadestånd rätt till ersättning för tillskott i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, äger vad som sagts förut tillämpning endast om fastigheten sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken den på grund av utmätning eller eljest svarar.

Rätt till ersättning enligt första stycket tillkommer ej rättighetshavare, om han låtit inskrivning av rättigheten dödas utan fastighetsägarens samtycke eller om han genom överenskommelse vid exekutiv auktion låtit rättighetens företrädesläge försämrats. Är det uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad, äger vad som sagts nu icke tillämpning. *Lag (1981:784)*.

20 § Underlåter den nye ägaren att fullgöra vad som anges i 17 § andra stycket, är överlåtaren skyldig att ersätta rättighetshavaren dennes skada. För ersättningen svarar även sådan tidigare ägare av fastigheten mot vilken upplåtelsen varit gällande.

För ersättning som den från vilken fastigheten övergått har att utgiva till rättighetshavare enligt 18 eller 19 §, svarar även sådan tidigare ägare av fastigheten mot vilken upplåtelsen varit gällande. Rätt till ersättning tillkommer dock ej rättighetshavare mot sådan tidigare ägare utan vars samtycke han låtit inskrivning av rättigheten dödas eller nedsättas, om det ej, när fråga är om exekutiv försäljning, är uppenbart att rättigheten ändå skulle ha gått förlorad.

Den som är ersättningsskyldig enligt första eller andra stycket blir fri från ansvar, om ej rättighetshavaren inom sex månader från det han fick kännedom om att fastigheten övergått från denne skriftligen anmält att han vill kunna hålla sig till honom.

21 § Förbehåll som upphäver eller inskränker rättighetshavarens rätt till ersättning enligt 18-20 §§ är utan verkan.

Rättigheters inbördes ställning

22 § Finns i samma fastighet flera rättigheter som ej är inskrivna och kan de ej utan förfång för någondera utövas vid sidan av varandra, äger de sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits.

Är upplåtelseerna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt.

23 § Vid exekutiv auktion äger rättigheter som ej är inskrivna sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits.

Är upplåtelseerna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, äger de lika rätt, om ej annat blivit bestämt enligt 22 § andra stycket.

Första stycket gäller i tillämpliga delar när myndighet i annat fall än med anledning av exekutiv auktion fördelar medel mellan rättsägare i den ordning som gäller vid fördelning av köpeskillig för exekutivt försåld fast egendom.

24 § När rättighet, som ej utan förfång för annan rättighet kan utövas vid sidan av denna, skall vika, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen.

Rättighetens upphörande i vissa fall

25 § Bestämmelserna i 6 kap. 8 § äger motsvarande tillämpning i fråga om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft.

Är rättighet som upplåtits mot vederlag utan verkan enligt första stycket, har rättighetshavaren rätt till ersättning av upplåtaren för skada, om han var i god tro när upplåtelsen ägde rum. Bestämmelser om att rättighetshavaren i vissa fall kan få ersättning av staten finns i 18 kap.

26 § Om rättighetens upphörande eller inskränkning på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv samt om rättighetshavarens rätt till ersättning med anledning därav finns särskilda bestämmelser.

Verkan av ändring i fastighetsindelningen

27 § Delas fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut, gäller rättigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet begränsad till visst område, upphör rättigheten dock att besvära fastighet som icke omfattar någon del av området.

Delas fastighet, i vilken upplåtits rätt till elektrisk kraft, gäller rättigheten i den fastighet till vilken den elektriska kraftstationen hör efter delningen.

28 § Gäller nyttjanderätt eller servitut efter fastighetsbildning i flera fastigheter, skall vederlag som utgår för rättigheten tillkomma ägarna av dessa i förhållande till belastningen på varje fastighet. *Lag (1989:722).*

29 § Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller om utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen eller är oförenlig med sådant förordnande som avses i tredje stycket. Föreskrift om rätt för lantmäterimyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.

Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en rättighet skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen. En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § äga företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden. *Lag (1995:1397).*

30 § Har fastighet som besväras av tomträtt eller servitut genom fastighetsreglering undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning, skall vederlag som utgår för rättigheten jämkas.

Om fastighet genom fastighetsreglering undergått förändring som medfört att värdet av annan nyttjanderätt än tomträtt minskats, skall vederlaget nedsättas med skäligt belopp. Vill nyttjanderättshavaren hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om förändringen ej är av ringa betydelse.

Innebär förändringen att nyttjanderättens värde ökas, får fastighetsägaren uppsäga avtalet, om nyttjanderättshavaren icke medger skälig höjning av vederlaget.

Talan om jämkning av vederlaget enligt första stycket eller om nedsättning därav enligt andra stycket skall väckas inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. För uppsägning enligt andra stycket gäller samma tid. Iakttages ej tiden, är rätten till talan eller uppsägning förlorad.

Om rättighetshavares rätt till ersättning i vissa fall vid fastighetsreglering finns särskilda bestämmelser.

Vissa upplåtelser i andra hand

31 § Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. Om det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren 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 arrendatorn och hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit deras nyttjanderätt. *Lag (1985:278).*

8 kap. Arrende i allmänhet

Inledande bestämmelser

1 § Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag kan enligt bestämmelserna i detta kapitel och 9-11 kap. ske som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende.

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtits på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende.

2 § Förbehåll som strider mot bestämmelse i detta kapitel eller i 9--11 kap. är utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges.

I de fall då enligt vad därom är föreskrivet arrendenämndens godkännande fordras för giltighet av förbehåll som avses i första stycket eller annat avtalsvillkor, får godkännande sökas endast om detta angivits i avtalet. Ansökan får inte prövas om den kommer in till arrendenämnden senare än en månad efter det att avtalet ingicks. Leder en prövning till att godkännande vägras, förfaller avtalet, om inte något annat har överenskommits. *Lag (1984:678).*

Arrendeavtals ingående

3 § Avtal om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende skall upprättas skriftligen. I handlingen skall samtliga avtalsvillkor anges. Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

Har arrendatorn tillträtt arrendestället utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på honom att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada. Väckes ej talan om ersättning inom ett år från det jorden avträdde, är rätten till sådan talan förlorad.

Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, om ej annat överenskommes.

Arrendeavtals upphörande vid uppsägning m.m.

4 § Uppsäges arrendeavtal med anledning av att arrenderätten är förverkad, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om ej rätten finner skäligt ålägga arrendatorn att avflytta tidigare eller annat följer av 25 §.

Om arrendeavtal uppsäges av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen.

Frånträder arrendatorn avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket, skall avtalet, om arrendatorn begär det i uppsägningen, i stället upphöra att gälla den dag då arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet genast att gälla.

Fardag är den 14 mars. *Lag (1989:722).*

5 § Är vid lägenhetsarrende arrendetiden ej bestämd, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det uppsägning skedde. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla. Vad som sagts nu gäller ej, om uppsägningstid avtalats.

6 § Är jordbruksarrende, bostadsarrende eller lägenhetsarrende upplåtet för arrendatorns livstid, har vid dennes död hans make rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap får jordägaren dock uppsäga avtalet. När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den efterlevande makens död, skall arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.

7 § Infaller dag då arrendestället enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas på söndag eller annan allmän helgdag, skall tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag, om ej annat avtalats.

Sättet för uppsägning

8 § En uppsägning ska vara skriftlig, om inte ett skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas. I fall som avses i 11 kap. 6 och 6 a §§ ska uppsägningen dock alltid vara skriftlig. En uppsägning får ske hos den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar.

En skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34-38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932).

Om den som söks i sin hemvist inte påträffas, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till en vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Om inte någon av de nämnda personerna påträffas ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om det finns en sådan. Uppsägning har skett när de nämnda åtgärderna har vidtagits.

Om en jordägare eller arrendator, hos vilken uppsägning ska ske, inte har någon känd hemvist i Sverige och det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägningen ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande om att ett arrendeförhållande ska upphöra eller att en arrendator ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning har skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att en arrendator ska avhysas.

I fråga om jordbruksarrende eller bostadsarrende finns det ytterligare bestämmelser i 8 a § om sättet för uppsägning av ett sådant avtal. I fråga om anläggningsarrende finns det särskilda bestämmelser i 11 kap. 6 § om vad en uppsägning av ett sådant avtal ska innehålla. *Lag (2020:362)*.

8 a § En uppsägning av ett avtal om jordbruksarrende eller bostadsarrende ska, utöver vad som framgår av 8 §, också anses ha skett när uppsägningen har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress.

Denna paragraf gäller inte vid uppsägning i förtid enligt 23 §. *Lag (2020:362)*.

9 § Har jordägaren i arrendeavtalet uppgivit att arrendeställets ägovidd är större än den är eller har han i avtalet lämnat liknande oriktig uppgift, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendavgiften och ersättning för skada. Han får även uppsäga avtalet. Är bristen av ringa betydelse eller har mer än ett år gått från tillträdet, får uppsägning ske endast om jordägaren förfarit svikligt.

10 § Minskas eller försämras arrendeställets ägor genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse och är ej arrendatorn vållande till skadan, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om ej förändringen är av ringa betydelse.

Uppsägning får ej ske sedan mer än ett år gått från förändringen eller, om denna inträffade innan arrendatorn tillträdde arrendestället, från tillträdet.

11 § Om någon del av arrendestället frångår arrendatorn på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Arrendatorn har även rätt att uppsäga avtalet enligt reglerna i 10 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap.

Betalning av arrendeavgift

12 § Arrendeavgift skall betalas senast tre månader före varje arrendeårs utgång, om ej annat avtalats.

12 a § Anser arrendatorn att han enligt en bestämmelse i denna balk har rätt till nedsättning av arrendeavgiften eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos jordägaren, och vill arrendatorn dra av motsvarande belopp från en arrendeavgift som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Detta gäller också när parterna är oense om storleken på en arrendeavgift som skall utgå i pengar men vars belopp inte framgår av avtalet.

Bestämmelser om deposition i vissa andra fall finns i lagen (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet.

När arrendatorn vill deponera ett belopp hos länsstyrelsen enligt första stycket, skall han lämna skriftliga uppgifter i två exemplar om arrendeförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad jordägaren kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Har arrendatorn deponerat en arrendeavgift hos länsstyrelsen, får jordägaren inte göra gällande att arrenderätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet inte har betalats till honom.

Länsstyrelsens beslut i ett ärende om deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden. *Lag (1996:246).*

12 b § Länsstyrelsen skall genast underrätta jordägaren i rekommenderat brev om en deposition enligt 12 a §.

Ett deponerat belopp skall genast sättas in på ett räntebärande konto. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet.

Om jordägaren inte inom tre månader från det att beloppet har förfallit till betalning och underrättelse om depositionen har sänts till honom visar att han kommit överens med arrendatorn om att han skall få lyfta beloppet eller att han väckt talan om detta mot arrendatorn, har arrendatorn rätt att få tillbaka det deponerade beloppet. Om jordägaren har väckt talan inom den angivna tiden, får beloppet inte lyftas förrän denna talan har blivit slutligt avgjord.

Lag (1995:1474).

Besiktning m.m.

13 § Jordägaren har rätt att erhålla tillträde till arrendestället för besiktning. Skall arrendestället avträdas, är arrendatorn skyldig att låta det visas på lämplig tid. Jordägaren skall i god tid underrätta arrendatorn om dagen för besiktningen eller visningen.

Pant eller borgen

14 § Är pant eller borgen ställd för arrendeavtalets fullgörande och försämrats säkerheten, är arrendatorn skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom tre månader, får jordägaren uppsäga avtalet. Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

Utmätning och konkurs

15 § Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får arrendatorn uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det arrendatorn fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. Upphåves utmätningen eller förfaller eljest frågan om fastighetens försäljning, får ej uppsägning ske därefter. *Lag (1971:503).*

16 § Bestämmelserna i 15 § äger motsvarande tillämpning, om jordägaren försättes i konkurs före tillträdesdagen.

17 § Försättes arrendatorn i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Jordägaren har därvid rätt till ersättning för skada.

18 § Försättes vid bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende arrendatorn i konkurs innan han tillträtt arrendestället och har ej jordägaren säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får jordägaren uppsäga avtalet, om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Uppsäger jordägaren avtalet och är detta träffat för viss tid som ej understiger tio år, skall jordägaren utge skälig ersättning för arrenderättens värde, om ej annat avtalats. I annat fall än då avtalet träffats för viss tid som ej understiger tio år har jordägaren, om han uppsäger avtalet, rätt till ersättning för skada.

Om jordbruksarrende finns särskilda bestämmelser i 9 kap.

Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt

19 § Arrendatorn får ej utan jordägarens samtycket upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del av detta. Han får dock, om ej annat avtalats, hyra ut ledigt utrymme i byggnad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål, om det kan ske utan olägenhet för jordägaren.

20 § Arrendatorn får hyra ut egen byggnad på arrendestället, om det kan ske utan avsevärd olägenhet för jordägaren och ej annat avtalats.

Bortförande av arrendatorn tillhörig egendom

21 § Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall byggnaden eller vad som eljest utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen eller överlåta den till en tillträdande arrendator. Om han för bort egendomen, skall han dock återställa arrendestället i tjänligt skick.

Är ej vad som arrendatorn enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört eller överlåtet till den tillträdande arrendatorn inom tre månader från det arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen.

Har ämnen hämtats från jordägarens fastighet till byggnad eller annan anläggning, får anläggningen ej tagas bort, innan arrendatorn ersatt jordägaren värdet av vad som tagits från fastigheten.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller även sådan egendom som arrendatorn i enlighet med första stycket förvärvat av en tidigare arrendator.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej, om annat avtalats.
Lag (1995:567).

22 § Har avträdande arrendator på arrendestället lämnat kvar annan honom tillhörig egendom än som avses i 21 § och försummar han att inom tre månader efter anmaning föra bort egendomen, tillfaller den jordägaren utan lösen.

Arrenderättens förverkande

23 § Arrenderätten är förverkad och jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om arrendatorn dröjer med betalning av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen,
2. om arrendatorn vanvårdar arrendestället eller om han eftersätter vad som åligger honom enligt 9 kap. 35 § och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,
3. om arrendatorn nyttjar arrendestället för annat ändamål än som förutsatts vid upplåtelsen eller, om viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta innehåller annan bestämmelse om hävden, avviker från vad som sålunda bestämts och icke efter tillsägelse vidtager rättelse,
4. om arrendatorn i strid med bestämmelserna i denna balk överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt,
5. om arrendatorn åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren att skyldigheten fullgöres.

Arrenderätten är icke förverkad, om det som ligger arrendatorn till last är av ringa betydelse.

Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada. *Lag (1984:678).*

24 § Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 23 § första stycket 1--3 men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att säga upp avtalet, kan arrendatorn inte därefter skiljas från arrendestället på den grunden. Detsamma gäller, om jordägaren inte har sagt upp avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 23 § första stycket 4 eller 5. *Lag (1984:678).*

25 § Är arrenderätten enligt 23 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgift och har jordägaren med anledning därav uppsagt avtalet, får arrendatorn ej på grund av dröjsmålet skiljas från arrendestället, om arrendeavgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att arrendatorn visar sig ha fullgjort vad som sålunda fordras för att återvinna arrenderätten, får beslut om vräkning icke meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

Särskilda bestämmelser

26 § Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det arrendatorn avträdde arrendestället. Om vid jordbruksarrende syn som skall ligga till grund för avräkning, klandras före utgången av tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjordes. Iakttages ej tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Om den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad.

27 § Vid jordbruksarrende och bostadsarrende har arrendatorn i vissa fall rätt att förvärva arrendestället enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. *Lag (1985:659).*

28 § Vid jordbruksarrende och bostadsarrende får ett avtal mellan jordägaren och arrendatorn om att en framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet ska överlämnas till avgörande av skiljemän utan villkor om rätt för parterna att klandra skiljedomen inte göras gällande i fråga om

1. arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller sitta kvar på arrendestället,
2. fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9 kap. 12 eller 13 § eller 10 kap. 6 b §, eller
3. bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 §.

I övrigt gäller inte ett villkor i skiljeavtalet som innebär att skiljemän har utsetts. Inte heller gäller villkor om skiljemännens antal, sättet att utse dem eller förfarandet vid skiljenämnden. I dessa avseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Detta hindrar dock inte att arrendenämnden i skiljeavtalet utses till skiljenämnd eller att det i avtalet bestäms en viss tid för meddelande av skiljedom. *Lag (2020:362).*

Förfarandet i vissa arrendetvister

29 § I varje län skall finnas en arrendenämnd. regeringen kan dock bestämma, att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för arrendenämnd. *Lag (1974:820).*

30 § Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende eller bostadsarrende, fastställande av villkoren för sådan förlängning och bestämmande av ersättning enligt 9 kap. 14 § samt övriga frågor som enligt denna balk ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i arrendetvister. Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.

31 § Beslut av arrendenämnden enligt 9-11 kap. får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns. *Lag (2019:244).*

31 a § Vid överklagande av arrendenämndens beslut tillämpas, om inte annat sägs, de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden som gäller vid överklagande av en tingsrätts beslut.

Prövningstillstånd krävs inte för att hovrätten skall pröva arrendenämndens beslut. *Lag (2005:1058).*

31 b § I hovrätten får utöver lagfarna ledamöter ingå ett tekniskt råd, om målets beskaffenhet eller något annat särskilt skäl föranleder det.

I fråga om kvalifikationskrav för det tekniska rådet, möjligheten för hovrätten att låta en ledamot verkställa en undersökning på platsen och i fråga om den utredning som en ledamot verkställt tillämpas 2 kap. 2 § och 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. *Lag (2010:993)*.

31 c § Vid sammanträde i domstol får förhör med part hållas under sanningsförsäkran. Vid ett sådant förhör gäller 37 kap. rättegångsbalken. *Lag (2005:1058)*.

31 d § Följande beslut av hovrätten får inte överklagas:

1. beslut i en fråga om uppskov med avträde enligt 9 kap. 12 b § eller 10 kap. 6 b §, när det gäller hänvisningen till 9 kap. 12 b §, eller
2. beslut i en fråga som avses i 9 kap. 17 a, 18, 21 eller 21 a § eller 11 kap. 6 b §.

Hovrätten får dock tillåta att ett beslut i en fråga som avses i första stycket överklagas, om det finns särskilda skäl för en prövning av om tillstånd ska ges enligt 54 kap. 10 § första stycket 1 rättegångsbalken. *Lag (2020:362)*.

32 § Har upphävts genom *lag (2010:993)*.

33 § Har upphävts genom *lag (2005:1058)*.

9 kap. Jordbruksarrende

Inledande bestämmelse

1 § Detta kapitel avser arrendeavtal, varigenom jord upplåtes till brukande.

Arrendetid

2 § Avtal om jordbruksarrende skall träffas för viss tid. Avser upplåtelsen jord, varöver upplåtaren inte kan förfoga utöver sin egen besittningstid, får avtal träffas även för sådan tid. Staten får upplåta arrende för arrendatorns livstid. Är arrendetiden inte bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.

Omfattar arrende för viss tid bostad för arrendatorn, skall arrendetiden utgöra minst fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden. Om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, gäller det dock för den överenskomna tiden.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§, 8 kap. 6, 14 och 23 §§ samt 30, 32 och 33 §§ detta kapitel återtaga arrendestället eller

del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden. *Lag (1984:678)*.

3 § Vid arrende för viss tid som inte understiger ett år ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska meddela motparten detta skriftligt. Den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar är också behörig att ta emot ett sådant meddelande. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska göras senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet har träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader före arrendetidens utgång.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid, anses det förlängt med en tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år, eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, med den tid och på de villkor i övrigt som bestäms enligt 9 §.

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden. Om parterna har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det villkoret utan sådant godkännande. *Lag (2020:362)*.

3 a § En begäran om villkorsändring ska anses ha skett när begäran har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress. *Lag (2020:362)*.

4 § Gäller arrendeavtal för viss tid som understiger ett år och har ej förbehåll gjorts om uppsägning, anses avtalet förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, om arrendatorn fortsatt med brukandet två månader efter arrendetidens utgång utan att jordägaren anmodat honom att lämna arrendestället. Vad som sagts nu gäller ej, om annat avtalats.

5 § Avlider arrendatorn före arrendetidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom sex månader från dödsfallet, om ej annat avtalats.

6 § Den som skall tillträda arrendeställe har rätt att fjorton dagar före tillträdesdagen få åt sig upplåten hälften i arrendeställets hus, om ej annat avtalats.

Rätt till förlängning av arrendeavtalet m.m.

7 § Bestämmelserna i 8--13 §§ gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller

2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden. *Lag (1984:678).*

8 § Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. jordägaren gör sannolikt, att han själv, hans make eller avkomling skall bruka arrendestället, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

4. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter, och det ej av särskilda skäl är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör,

5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas i enlighet med en detaljplan,

6. jordägaren i annat fall gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än jordbruk, och det ej är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning. *Lag (1987:132).*

9 § Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeställets avkastningsförmåga, arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare.

Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk. *Lag (1979:371)*.

9 a § Avlider arrendatorn under arrendetiden, skall vid tillämpningen av 9 § andra stycket första och andra meningarna dödsboet ha rätt till förlängning för samma tid som den avlidne skulle ha haft. Detta gäller dock endast när avtalet förlängs vid utgången av den arrendeperiod under vilken dödsfallet har inträffat. Förlängs i annat fall arrendeavtal sedan arrenderätten har övergått på arrendatorns dödsbo, skall arrendetiden utgöra ett år i den mån ej annat följer av 9 § fjärde stycket. Föreligger synnerliga skäl, får dock förlängning ske för längre tid än ett år. *Lag (1979:371)*.

10 § Har jordägaren sagt upp avtalet och föreligger tvist om förlängning av detta eller om villkoren för en sådan förlängning, skall jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske eller, om uppsägningstid inte är föreskriven, från den dag då uppsägning har skett. Rör tvisten endast villkoren för en ny arrendeperiod får tvisten dock hänskjutas inom den tid som anges i andra stycket.

Har villkorsändring begärts och föreligger tvist om villkoren för den nya arrendeperioden, skall den som har begärt villkorsändring senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång hänskjuta tvisten till arrendenämnden.

Om en tvist inte har hänskjutits till arrendenämnden inom de tider som anges i första eller andra stycket, är uppsägningen eller begäran om villkorsändring utan verkan. *Lag (1984:678)*.

11 § Är fråga om förlängning av arrendeavtalet ännu ej avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn rätt att kvarsitta på arrendestället till dess frågan är slutligt avgjord. För tid som arrendatorn sålunda kvarsitter skall de förut gällande arrendevillkoren tillämpas till dess villkor för samma tid blir slutligt bestämda.

Är en tvist om villkor ännu inte avgjord när arrendetiden går ut, skall de förut gällande villkoren tillämpas till dess villkor för den nya arrendeperioden blir slutligt bestämda. *Lag (1984:678)*.

12 § Ogillas jordägarens begäran om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, skall villkoren för det fortsatta arrendet fastställas enligt 9 §. Detsamma gäller vid avgörande av en villkorstvist som hänskjutits till arrendenämnden.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt arrende. Mot arrendeförhållandet får inte åberopas någon omständighet som kunnat åberopas i ärendet.

Beslut i villkorstvist anses som avtal om villkoren för det fortsatta arrendet. *Lag (2005:1058)*.

12 a § Skall arrendatorn enligt beslut betala högre arrendeavgift än förut för förfluten tid, skall arrendatorn betala ränta på det överskjutande beloppet som om detta hade förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående arrendeavgiften. Skall arrendatorn betala lägre belopp, skall jordägaren betala ränta på det belopp som jordägaren har mottagit för mycket från den dag då beloppet togs emot.

Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet har vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. *Lag (2005:1058).*

12 b § Om villkor för det fortsatta arrendet har fastställts enligt 12 §, har arrendatorn rätt att säga upp avtalet senast två månader efter den dag då beslutet vann laga kraft.

Har arrendatorn sagt upp avtalet enligt första stycket, får arrendenämnden på ansökan av jordägaren eller arrendatorn medge skäligt uppskov med avträdet. En sådan ansökan får inte göras senare än två månader från den dag då uppsägning skedde.

Lag (2005:1058).

13 § Bifalls jordägarens begäran om att arrendeavtalet skall upphöra att gälla, får i beslutet skäligt uppskov med avträdet medges, om jordägaren eller arrendatorn begär det.

Avgörs tvisten efter arrendetidens utgång eller medges uppskov med avträdet, skall arrendevillkoren för tiden från avtalets upphörande till avträdet fastställas enligt 9 §. *Lag (2005:1058).*

14 § Kommer förlängning av arrendeavtal som omfattar bostad för arrendatorn ej till stånd på grund av att förhållande som avses i 8 § första stycket 5 eller 6 föreligger och skall marken efter avtalets upphörande användas för ändamål som kan antagas lämna väsentligt högre avkastning eller som kan tillgodoses genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, skall jordägaren till arrendatorn utge ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden. Uppgår arrendatorns förlust på grund av att arrendeförhållandet upphör till högre belopp, skall jordägaren i stället i skälig omfattning ersätta förlusten, dock högst med belopp som motsvarar tre års arrendeavgifter, beräknade så som nyss angivits.

Första stycket gäller ej, om det av särskilda skäl är obilligt mot jordägaren att han ålägges ersättningsskyldighet.

Underhåll och nybyggnad m.m.

15 § Arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad som sålunda åligger honom, har jordägaren rätt till ersättning vid avräkning enligt 23 §.

16 § Avhjälpes arrendatorn brist som förelegat vid tillträdet och har han ej enligt 17 § rätt till ersättning för arbetet så snart det fullbordats, är han berättigad till ersättning vid avräkning enligt 23 §. Detta gäller dock ej sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

17 § Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som föreskrivs i gällande hälsoskyddslagstiftning.

Fråga huruvida bostad vid tillträdet är i sådant skick som anges i första stycket skall prövas vid syn enligt 24--28 §§. Finnes brist föreligga i detta hänseende, skall synmännen föreskriva vilka åtgärder som skall vidtagas för bristens avhjälpande samt fastställa beräknad kostnad för dessa. De skall även utsätta viss tid inom vilken åtgärderna skall vara vidtagna.

Underlåter jordägaren att inom utsatt tid vidtaga föreskriven åtgärd, får arrendatorn utföra åtgärden i jordägarens ställe. Sedan arbetet fullbordats, har arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren med det vid synen fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om icke bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Förbehåll som strider mot första--tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden. *Lag (1984:678)*.

17 a § Meddelar en myndighet ett beslut som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt utan att en befintlig anläggning byggs om eller en nyanläggning sker, skall jordägaren utföra arbetet, om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Vad som nu har sagts gäller dock inte om arbetet ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 § eller om arbetet avser en sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.

Utför jordägaren inte inom skälig tid efter anmaning ett arbete som åligger honom enligt första stycket, får arrendatorn utföra det i hans ställe. Har kostnad för arbetet fastställts av arrendenämnden enligt tredje stycket, är arrendatorn berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet sedan arbetet har fullbordats. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det, om inte jordägarens underlåtenhet är av ringa betydelse. För den tid under vilken egendomen inte kan användas för det avsedda ändamålet har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till ersättning för skada.

Frågan om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden på begäran av endera parten. Om arrendatorn begär det, skall nämnden även fastställa en beräknad kostnad för det arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Är jordägaren enligt första stycket första meningen inte skyldig att utföra ett arbete därför att anläggningen inte behövs, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även säga upp avtalet, om inte arbetet är av ringa betydelse för hans verksamhet. Om inte annat har avtalats, gäller vad som har sagts nu även för det fall att jordägaren inte är skyldig att utföra ett arbete därför att arrendatorn är fritagen från underhållsskyldighet. *Lag (1984:678).*

18 § Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning utan arrendatorns vållande så skadats eller förslitits att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall jordägaren utföra arbetet. Sådan skyldighet åvilar dock jordägaren endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Om jordägaren ej inom skälig tid efter anmaning avhjälper brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe.

Har kostnaden för arbetet fastställts av arrendenämnden på sätt som anges i tredje stycket, är arrendatorn, sedan arbetet fullbordats, berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet.

Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om ej bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden. Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arrendatorn. På begäran av arrendatorn skall nämnden även fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

Första--tredje styckena tillämpas inte beträffande hägnad eller annan anläggning av sådan art, att ett fullständigt iståndsättande ingår i arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §, och inte heller beträffande annan anläggning än täckdikning om anläggningen enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

Är jordägaren på grund av första stycket andra punkten ej skyldig att avhjälpa brist som avses i nämnda stycke, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om ej bristen är av ringa betydelse. Har ej annat avtalats, äger vad som sagts nu motsvarande tillämpning, om anläggning som enligt avtalet är undantagen från arrendatorns underhållsskyldighet genom brand eller på liknande sätt utan arrendatorns vållande drabbas av sådan skada som anges i första stycket. *Lag (1984:678).*

19 § Skadas anläggning som avses i 18 § och är skadan inte sådan att anläggningen måste byggas om eller ersättas med en ny för att kunna användas för sitt ändamål, skall arrendatorn avhjälpa skadan. Om han inte själv har vållat skadan, har han efter det att arbetet fullbordats rätt att få ersättning av jordägaren för den nödvändiga kostnaden för arbetet. *Lag (1995:1474).*

20 § Har arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och är han icke enligt 17, 17 a eller 18 § berättigad till ersättning därför, har han vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden, om den nya byggnaden är lämplig för sitt ändamål eller uppförts enligt plan som godkänts av jordägaren. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om annan anläggning som ingår i arrendet. *Lag (1984:678).*

21 § Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han efter arbetets fullbordande berättigad till ersättning av jordägaren med belopp var till arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig nytta för jordbruket och ej är att hänföra till uppförande av byggnad eller till täckdikning, är han vid avräkning enligt 23 § berättigad till ersättning motsvarande vad arrendestället ökat i värde, om ej annat avtalats. Ersättning får dock ej utgå med högre belopp än som motsvarar den nödvändiga kostnaden. *Lag (1984:678).*

21 a § På ansökan av arrendatorn kan arrendenämnden lämna tillstånd till en investering som innebär att en åtgärd avseende byggnader, markanläggningar eller jord på arrendestället skall vidtas och som inte omfattas av arrendatorns underhållsskyldighet enligt 15 §.

Tillstånd skall lämnas om investeringen kan antas bli lönsam på lång sikt för jordbruket på arrendestället och intresset av investeringen överväger jordägarens intresse av att den inte kommer till stånd.

Tillstånd enligt första stycket kan förenas med villkor.

Denna paragraf gäller inte när arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet inte omfattar bostad för arrendatorn. *Lag (1995:567).*

22 § Har jordägaren enligt avtal med arrendatorn helt eller delvis bekostat en investering på arrendestället och har arrenderättens värde ökat genom investeringen, är arrendatorn skyldig att godta en skälig höjning av arrendeavgiften.

Sådan skyldighet föreligger också, om arrenderätten ökat i värde till följd av att jordägaren

1. utfört arbete som avses i 17 a eller 18 §,
2. betalat ersättning enligt 17 a § andra stycket, 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som arrendatorn utfört, eller
3. löst in en investering. *Lag (1995:567).*

Avräkning och syn

23 § Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall även ske vid tidigare tidpunkt i den mån avtal därom träffats. I samband med förlängning av arrendeavtalet skall avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från närmast föregående avräkning.

Avräkning skall också ske i samband med ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Om ej annat avtalats, skall avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut.

Vid avräkningen skall beaktas om kostnaderna för att avhjälpa de brister som förelåg vid avräkningsperiodens början har förändrats under perioden. *Lag (1989:722).*

24 § Syn ska förrättas av minst två med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän, vilka utses bland personer som av länsstyrelse förklarats behöriga att hålla syn. Synemännen ska utses av jordägaren och arrendatorn gemensamt. Enas inte parterna om valet, ska länsstyrelsen utse synemän. Mot syneman gäller samma jäv som mot domare.

Har synemännen olika meningar, ska flertalets mening gälla.

Kan beslut inte åstadkommas på sådant sätt ska, om synemännen är fler än två samt parterna eller länsstyrelsen utsett en av synemännen att vara ordförande, dennes mening gälla som synemännens beslut. Kan inte heller på detta sätt beslut åstadkommas, ska synemännen välja ytterligare en syneman, som då blir ordförande. Enas inte synemännen om valet, ska länsstyrelsen utse synemannen.

Syn får inte påbörjas tidigare än sex månader före den dag till vilken synen hänför sig och ska vara avslutad inom fyra månader från nämnda dag, om inte länsstyrelsen på begäran av synemännen medger att synen får avslutas senare. Sådant medgivande behövs dock inte för syn som äger rum inom två månader efter fristens utgång för att undersöka förekomsten av ogräs. *Lag (2011:893).*

24 a § Länsstyrelsens beslut enligt 24 § får överklagas till den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten ligger.

Vid ett överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden. *Lag (2011:893).*

25 § Synemännen skall utsätta synen till tid då marken är tjänlig samt underrätta partena om dagen. Uteblir part, får synen hållas endast om parten bevisligen underrättats i god tid före synens påbörjande.

Menar part att syneman är jävig eller icke förtrogen med ortens jordbruksförhållanden, skall parten framställa invändning därom innan synegången

börjar. Synemännen skall så snart det kan ske besluta över invändningen. Senare får invändning framställas endast i samband med klander av synen och då endast under förutsättning att parten icke varit närvarande vid synen innan synegången börjat eller först efter synegångens början fått vetskap om det förhållande på vilket invändningen grundas. I fråga om parts rätt att i målet om klander åberopa sådant förhållande äger dessutom bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv mot domare motsvarande tillämpning.

26 § Vid synen skall undersökas allt som hör till arrendestället, såsom byggnader, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och ledningar. Från synen får dock undantagas viss del av arrendestället, om jordägaren och arrendatorn kommer överens om i vad mån brist skall tagas i beräkning och anteckning om överenskommelsen göres av synemännen.

Kan överenskommelse ej träffas om ersättning enligt 21 § andra stycket, 30 § andra stycket eller 31 §, skall synemännen bestämma ersättningen.

Synemännen får anlita sakkunnig eller biträde.

Över allt som förekommer vid synen skall upprättas skriftlig handling, som undertecknas av synemännen. Om brist föreligger, skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som behövs för dess avhjälpande samt kostnaden för detta. Tydlig hänvisning skall lämnas om vad den har att iakttaga som vill klandra synen. Synehandlingen skall inom tre månader från synens avslutande genom synemännens försorg delges parterna i den ordning som enligt 8 kap. 8 § gäller för uppsägning. Bestämmelsen i 8 kap. 8 § tredje stycket tredje punkten gäller dock ej.

27 § Parterna svarar solidariskt för synekostnaden. Sinsemellan svarar de för hälften var.

28 § Om en part inte godtar en syn, som har hållits på det sätt och inom den tid som anges i 24 §, får parten klandra synen genom att väcka talan mot den andra parten inom en månad från det att synehandlingen delgavs honom. Om synen inte klandras, gäller den som fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig. Motbevisning mot synen är inte tillåten i ett sådant fall.

Om den ena parten har klandrat synen, får också motparten klandra synen, trots att den för honom gällande tiden för klander har gått ut. En sådan klandertalan skall väckas inom en månad från det att parten delgavs stämning med anledning av den första klandertalan. Om den första klandertalan återkallas eller förfaller av något annat skäl, förfaller också den senare talan.

Synemännen skall yttra sig skriftligen i ett mål om klander, om domstolen begär det. *Lag (1995:1474).*

Arrendeavgiften

29 § Arrendeavgiften skall bestämmas i pengar. Har avtal träffats i strid med vad som sagts nu, skall arrendeavgiften utgå med belopp, som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. *Lag (1984:678).*

Arrendatorns konkurs

30 § Försättes arrendatorn i konkurs innan han tillträtt arrendestället, får jordägaren uppsäga avtalet. Inträffar konkursen efter tillträdet och har ej jordägaren säkerhet för avtalets fullgörande med vilken han skäligen kan nöjas, får jordägaren uppsäga avtalet, om ej sådan säkerhet ställes inom en månad efter anfordran eller inom samma tid konkursboet förklarar sig vilja svara för arrendatorns skyldigheter under arrendetiden eller, när arrenderätten får överlåtas, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Har arrendeavtalet träffats för viss tid som ej understiger tio år, har arrendatorn, i fall då jordägaren uppsäger avtalet, vid avräkning enligt 23 § rätt till skälig ersättning för arrenderättens värde, om ej annat avtalats.

I annat fall än då arrendeavtalet träffats för viss tid som ej understiger tio år har jordägaren, om han uppsäger avtalet, rätt till ersättning för skada.

Överlåtelse av arrenderätten och inlösen av investering

31 § Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke, om ej annat följer av andra-fjärde styckena eller av 31 a §.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid som ej understiger tio år, får arrendatorn, om ej annat avtalats, överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att vid avräkning enligt 23 § utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Vill jordägaren antaga erbjudandet, skall han lämna besked därom inom en månad.

Vidare gäller beträffande arrenden för viss tid att arrendatorn, även om annat avtalats, får överlåta arrenderätten, om den avser ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag, till sin make eller avkomling, om arrendenämnden tillåter det. Sådant tillstånd skall lämnas, om inte jordägaren har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Innehas arrenderätten av flera personer gemensamt, får var och en av dem under samma förutsättningar överlåta sin rätt till en medarrendator som är make eller avkomling till överlåtaren.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall, om ej annat avtalats.

Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader efter dödsfallet. Dödsboet

har vidare samma rätt som enligt tredje stycket tillkommer arrendator för fall som avses där.

Första tredje styckena äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv. *Lag (1995:1474)*.

31 a § En arrendator som har utfört en sådan investering som avses i 21 a § får överlåta arrenderätten, om

1. arrendatorn skriftligen har erbjudit jordägaren att lösa in investeringen, samt
2. jordägaren inte inom tre månader från erbjudandet har åtagit sig sådan inlösen.

Har en arrendator utfört en investering som avses i 21 a § och upphör arrendeförhållandet på grund av en omständighet som avses i 8 §, är jordägaren skyldig att lösa in investeringen.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller även en arrendator till vilken överlåtits arrenderätt omfattande en investering som avses i 21 a §.

Inlösenbeloppet skall, om inte annat avtalats, motsvara vad arrendestället har ökat i värde genom investeringen.
Lag (1995:567).

31 b § Arrendatorns överlåtelse rätt enligt 31 a § innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till någon annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Om jordägaren inte som ny arrendator godtar en person som arrendatorn anvisar, får arrenderätten överlåtas till denne endast om arrendenämnden eller domstolen funnit att jordägaren skäligen kan nöjas med honom eller henne. En sådan prövning kan ske samtidigt beträffande flera tänkbara förvärvare.

Har överlåtelsen inte fullbordats inom tre år från arrendatorns erbjudande om inlösen, får överlåtelse inte ske utan att jordägaren på nytt erbjudits att lösa investeringen enligt 31 a §. Överlåtelse till den som genom beslut av arrendenämnden eller domstolen godtagits som ny arrendator får dock alltid ske inom tre månader från den tidpunkt då beslutet inte längre kan överklagas, om förfarandet i arrendenämnden inletts före treårsfristens utgång. *Lag (2005:1058)*.

Övriga rättigheter och skyldigheter vid nyttjandet av arrendestället

32 § Överger arrendatorn arrendestället och lämnar det obrukat eller utan vård, får jordägaren genast återta det. Jordägaren har även rätt till ersättning för skada.

33 § Har jordägaren utgivit ersättning för markavvattning enligt miljöbalken eller lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet eller för byggande av enskild väg enligt anläggningslagen (1973:1149), får jordägaren uppsäga

avtalet, om arrendatorn icke medger skälig höjning av arrendeavgiften. Uppsägning skall ske inom ett år från det företaget fullbordades. *Lag (1998:861)*.

34 § Arrendatorn får ej avverka skog eller eljest nyttja skogsmark eller taga torv från torvmosse som finns på arrendestället. Han får ej heller avhända arrendestället annat, som ej är att hänföra till den årliga avkastningen.

34 a § Har jordägaren förbehållit sig jakträtten, är han skyldig att ersätta arrendatorn för förluster på grund av viltskador på arrendestället eller på arrendatorns egendom. Detta gäller dock inte om jordägaren visar att skadan inte kunnat förhindras trots rimliga ansträngningar från hans sida. *Lag (1995:1474)*.

Om arrendatorns rätt till jakt och fiske finns särskilda bestämmelser.

35 § Har jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap för att användas på arrendestället och är visst värde bestämt för det som lämnats, skall arrendatorn hålla sådan egendom på arrendestället under arrendetiden. Egendomen skall för vardera slaget i värde motsvara det som han mottagit. Vad som sättes i stället för det som lämnats tillhör jordägaren utan särskilt förbehåll.

36 § har upphävts genom *lag (1984:678)*.

37 § har upphävts genom *lag (1984:678)*.

38 § har upphävts genom *lag (1984:678)*.

39 § har upphävts genom *lag (1984:678)*.

10 Kap. Bostadsarrende

1 § Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående.

Vad som föreskrivs i denna balk om bostadsarrende gäller också i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta arrende som avses i första stycket till sina medlemmar. Bestämmelsen i 4 § första stycket 1 skall i sådant fall avse bostadshus på arrendestället som ägs av någon till vilken föreningen har upplåtit arrende. Vad som har sagts nu medför dock inte att föreningen får sätta någon annan i sitt ställe utan jordägarens samtycke. *Lag (1985:279)*.

2 § Avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid.

Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år. Har avtal träffats för kortare tid, gäller det dock för den överenskomna tiden, om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 6, 14, 18 och 23 §§ återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

3 § Vid arrende för viss tid ska uppsägning alltid ske för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. En jordägare eller arrendator som vill att arrendevillkoren för en ny arrendeperiod ska ändras, ska meddela motparten detta skriftligt. Den som är behörig att ta emot arrendeavgift på jordägarens vägnar är också behörig att ta emot ett sådant meddelande. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska göras senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtalet inte sägs upp inom rätt tid anses det förlängt med fem år eller, om begäran om villkorsändring har gjorts, med den tid och på de villkor i övrigt som bestäms enligt 6 b §.

Ett avtalsvillkor som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om det har godkänts av arrendenämnden. Om parterna har avtalat om längre tid för förlängning än som anges i andra stycket gäller det villkoret utan sådant godkännande. *Lag (2020:362)*.

3 a § En begäran om villkorsändring ska anses ha skett när begäran har skickats i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om jordägaren eller arrendatorn har uppgett en postadress som ska användas av motparten för meddelanden till honom eller henne, ska den adressen anses som hans eller hennes vanliga adress. I annat fall ska mottagarens folkbokföringsadress eller, om mottagaren är en juridisk person, den postadress som är registrerad i ett register som anges i 29 § delgivningslagen (2010:1932) anses som mottagarens vanliga adress. *Lag (2020:362)*.

4 § Bestämmelserna i 5 och 6 §§ om förlängning av arrendeavtal gäller vid arrende för viss tid, utom när

1. hus som avses i 1 § ej finns på arrendestället då avtalet senast kan uppsägas från jordägarens sida, eller

2. jordägaren säger upp arrendeavtalet på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger, dock inte om i uppsägningen anges att den sker till arrendetidens utgång.

Förbehåll att arrenderätten icke skall vara förenad med rätt till förlängning gäller, om det godkänts av arrendenämnden.
Lag (1995:1474).

5 § Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. byggnad på arrendestället uppförts utan bygglov i fall då sådant erfordrats eller i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,
4. i annat fall byggnad på arrendestället inte står i överensstämmelse med en detaljplan eller områdesbestämmelser och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda arrendestället i enlighet med planen eller bestämmelserna,
5. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt jordägarens intresse att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,
6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning. *Lag (2003:626).*

6 § Vid förlängning av arrendeavtal utgår arrendeavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.

Förlängning skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, om denna ej överstiger fem år, och i annat fall för fem år. Förlängning kan även ske för annan tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare. Annat av jordägaren eller arrendatorn uppställt villkor skall gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till arrendeavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

I den mån ändring av arrendevillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

Träffas vid förlängning av arrendeavtal överenskommelse om villkoren för det fortsatta arrendet, skall överenskommelsen, oavsett bestämmelserna i första och andra styckena, lända till efterrättelse i den mån ej annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk. *Lag (1979:371).*

6 a § Om den arrendeavgift som är att anse som skälig vid en prövning enligt 6 § är väsentligt högre än avgiften för den tidigare arrendeperioden ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och det finns särskilda skäl för det, bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid.

Lag (2020:362).

6 b § I fråga om förlängning av arrendeavtal och om villkorstvist tillämpas i övrigt 9 kap. 9 a--13 §§. Hänvisningarna till 9 kap. 9 § skall dock i stället avse 6 § detta kapitel. *Lag (2020:362).*

7 § Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej sätta annan i sitt ställe, om ej annat följer av andra och tredje styckena.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall dock först erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Har arrendatorn uppfört byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta och önskar han att jordägaren skall övertaga vad han utfört, skall även det erbjudas jordägaren till inlösen. Vill jordägaren antaga erbjudande som sagts nu skall han lämna besked därom inom en månad.

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot andra eller tredje stycket gäller mot arrendatorn, om det godkänts av arrendenämnden.

11 Kap. Anläggningsarrende

1 § Anläggningsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Har upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller för viss tid som understiger ett år, föreligger dock icke anläggningsarrende.

2 § Avtal om anläggningsarrende skall träffas för viss tid. Är arrendetiden icke bestämd enligt vad som sagts nu, gäller avtalet för fem år.

Förbehåll om rätt för jordägaren att i annat fall än som anges i 7 kap. 5 och 30 §§ samt 8 kap. 14, 18 och 23 §§ återtaga arrendestället eller del därav före arrendetidens utgång gäller endast om det godkänts av arrendenämnden.

3 § Har ej annat avtalats, anses arrendeavtal innefatta villkor att, om uppsägning ej sker inom rätt tid, avtalet skall anses förlängt på tid som motsvarar arrendetiden, dock längst fem år.

Uppsägning skall ske senast sex månader före arrendetidens utgång, om ej annan tid avtalats.

4 § Bestämmelserna i 5 - 6 §§ om rätt till ersättning för arrendatorn med anledning av arrendets upphörande gäller, om ej annat avtalats och ej heller arrendeförhållandet upphör på den grund att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger. *Lag (1973:187)*.

5 § Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendavgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,
2. jordägaren gör sannolikt, att arrendestället skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och jordägarens intresse att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller
3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om arrendatorn har uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.
Lag (2003:626).

5 a § Vid tillämpningen av 5 § är arrendavgift som jordägaren kräver för förlängning inte att anse som skälig, om den överstiger den arrendavgift som arrendestället vid arrendetidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Därvid skall dock bortses från anbud eller arrendeavtal som inte är rimliga med hänsyn till det allmänna prisläget i orten för närmast jämförliga arrendeställen. Endast om särskilda skäl föreligger får hänsyn tas till en sådan ökning av arrendeställets värde som en arrendator har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 5 § får ett yttrande som arrendenämnden avgett rörande arrendavgiften frångås endast om det visas eller annars är uppenbart att den

arrendeavgift som arrendestället kan antas betinga på öppna marknaden är påtagligt högre eller lägre än arrendenämnden har angett.

Har i fall som avses i andra stycket jordägaren vid tiden för arrendenämndens yttrande fått anbud eller träffat avtal om arrende av arrendestället utan att han under medlingen lämnat uppgift om detta, får anbudet eller avtalet beaktas vid prövningen endast om det föreligger synnerliga skäl. *Lag (1984:678).*

6 § Vill jordägaren säga upp avtalet, skall han i uppsägningen underrätta arrendatorn om de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att arrendatorn, om han icke går med på att lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling.

Underlåter jordägaren att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har jordägaren fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill arrendatorn icke lämna arrendestället utan att få ersättning enligt 5 §, har arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller ej, om inom samma tid hänskjutande sker enligt 6 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får jordägaren för förlängning av arrendeförhållandet inte kräva högre arrendeavgift eller något annat villkor som är oförmånligare för arrendatorn än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har arrendatorn alltid rätt till ersättning enligt 5 §. *Lag (1984:678).*

6 a § Har arrendatorn uppsagt avtalet och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor, skall han inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling och därvid ange den ändring han önskar i de avtalade villkoren.

Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till arrendenämnden inom den i första stycket angivna tiden eller återkallar han före arrendetidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan. Har han ej angett de ändringar han önskar i de avtalade villkoren, skall nämnden förelägga honom att avhjälpa bristen inom viss tid. Efterkommes ej föreläggandet, skall ansökan om medling avvisas.

Har arrendatorn fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket, skall arrendenämnden förelägga jordägaren att uppge de villkor han uppställer för att förlänga arrendeförhållandet eller orsaken till att han vägrar medge förlängning. Iakttager jordägaren ej föreläggandet och är avtalet ej uppsagt enligt 5 § första stycket, skall avtalet anses förlängt på de av arrendatorn önskade villkoren. Erinran

här om skall intagas i föreläggandet. Förlängningen anses som avtal om fortsatt arrende. *Lag (1984:678)*.

6 b § Skall arrendeförhållandet upphöra efter uppsägning enligt 6 eller 6 a §, får arrendenämnden på begäran av jordägaren eller arrendatorn medge uppskov med avträdet under skälig tid, dock högst ett år från arrendetidens utgång. Medges uppskov, skall arrendenämnden fastställa skäliga arrendevillkor för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen. *Lag (1984:678)*.

7 § Har ej annat avtalats, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Förbehåll varigenom denna rätt begränsas får ej göras gällande, när överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs.

Första stycket första punkten äger motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

12 kap. Hyra

Inledande bestämmelser

1 § Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

Lag (2019:840).

Hyresavtalet

2 § Hyresavtal skall upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall detta på begäran antecknas på avtalet.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, får en sådan rätt inte upphävas eller ändras i annan ordning än som gäller för ändring av hyresvillkor, även om rätten inte är särskilt reglerad i avtalet mellan parterna. *Lag (1984:694).*

Hyrestid och uppsägning

3 § Hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat följer av andra stycket. Hyresavtal som gäller för obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, skall dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, anses förlängt på obestämd tid.

1. om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller

2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

För anmodan enligt tredje stycket 2 gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. Ytterligare bestämmelser om sådan anmodan finns i 49 § tredje stycket. *Lag (1984:694).*

4 § Hyresavtal som gäller för obestämd tid kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla

1. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, när avtalet avser en bostadslägenhet, eller
2. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, när avtalet avser en lokal.

Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,
2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader,
3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader och det är fråga om en bostadslägenhet,
4. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och det är fråga om en lokal,
5. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader och det är fråga om en lokal. *Lag (1984:694).*

5 § Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

Om hyresgästen har avlidit, får dödsboet också inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar eller sambor gemensamt och avlider den ena av dem, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och efterlevande maken eller sambon i förening. *Lag (1987:816).*

6 § Sägs ett hyresavtal upp av en orsak som anges i 11--14 eller 16--18 §§, upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i 42 §, om ej annat följer av 44 §.

Sägs ett hyresavtal upp av någon annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och är det inte fråga om fall som avses i 5 § andra stycket gäller, oavsett vad som har avtalats om uppsägningstid, den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i 4 § första stycket, om hyresavtalet gäller för obestämd tid, eller i 4 § andra stycket, om hyresavtalet gäller för bestämd tid. Sker uppsägning innan hyresgästen tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Upphör ett avtal om hyra av bostadslägenhet att gälla och finns förutom hyresavtalet ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla. *Lag (1984:694).*

7 § När hyrestiden har löpt ut skall hyresgästen senast påföljande dag lämna lägenheten och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den.

Infaller den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall det i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats. *Lag (1984:694).*

8 § En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, bör hyresvärden, om inte hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1--3, i uppsägningen ange orsaken till att avtalet skall upphöra.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av fjärde eller femte styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§. *Lag (1994:817).*

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 § På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal får dock träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om

1. upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Lag (1984:694).

10 § Blir lägenheten före tillträdesdagen så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Är hyresvärden vållande till händelsen eller lämnar han ej utan dröjsmål hyresgästen meddelande om denna, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, upphör avtalet att gälla, även om beslutet ej vunnit laga kraft. Om det förhållande som föranlett beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne ej utan dröjsmål lämnar hyresgästen meddelande om beslutet, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.
Lag (1984:694).

11 § Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten skall tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.
2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.
3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.
4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.
5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande).

Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och fjärde-sjätte styckena.

Har en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal hyrts ut i befintligt skick gäller

1. för bostadslägenheten första stycket och
 2. för lokalen första stycket 1-4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.
- Lag (1998:146).*

12 § Meddelar en myndighet före tillträdesdagen på grund av lägenhetens beskaffenhet beslut som leder till att hyresgästen måste avstå från en del av lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt lider intrång i sin nyttjanderätt, har han rätt till skälig nedsättning av hyran.

Innebär beslutet en väsentlig inskränkning i nyttjanderätten, får hyresgästen säga upp avtalet, även om beslutet inte har vunnit laga kraft. I fråga om ersättning för skada gäller 10 § andra stycket andra meningen. *Lag (1984:694).*

13 § Avser hyresavtalet en lägenhet som inte färdigställts när avtalet ingicks och är lägenheten ännu ej i färdigt skick när tillträde skall ske, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran och sådan rätt att säga upp avtalet som anges i 11 §. Uppsägning får ske även före den avtalade tillträdesdagen, om det är uppenbart att lägenheten då inte kan användas för avsett ändamål.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att dröjsmålet inte beror på hans försummelse. *Lag (1984:694).*

14 § Är lägenheten ej utrymd i rätt tid av den som skall flytta, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid han inte kan använda lägenheten eller en del av den. Om hindret inte undanröjs genast efter det att hyresvärden har underrättats om förhållandet, gäller bestämmelserna i 11 § om rätt för hyresgästen att säga upp avtalet på grund av brist i lägenheten.

Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att hindret inte beror på hans försummelse. *Lag (1984:694).*

15 § Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska hyresvärden i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen

(1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, ska hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats.

Lag (2009:180).

16 § Bestämmelserna i 10--12 §§ gäller också, om

1. lägenheten skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
2. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket,
3. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan hyresgästens vållande, eller
4. myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i fall som avses i första stycket 1--3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Föreligger särskilda skäl, får tiden förlängas, om ansökan om det görs före utgången av den löpande tidsfristen.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan görs.

Överlåts fastigheten sedan ansökan har gjorts eller föreligger fall som avses i fjärde stycket, gäller rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång.

Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk. *Lag (2000:226).*

17 § Bestämmelserna om skada eller brist i lägenheten gäller också om ohyra förekommer i lägenheten till men för hyresgästen.

I fråga om en bostadslägenhet som utgör en del av ett hus är hyresvärden skyldig att vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyra, även om hyresgästen är ansvarig för att sådan förekommer i lägenheten. Är hyresgästen utan ansvar för ohyrn, har han rätt till ersättning för nödvändiga kostnader som han får genom åtgärder för att utrota ohyrn.

Lag (1984:694).

18 § Om hyresgästen måste avstå någon del av lägenheten på grund av att ett annat förvärv äger företräde eller till följd av omständighet som avses i 7 kap. 25 §, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran. Hyresgästen har även sådan rätt att säga upp avtalet som anges i 11 §, om han var i god tro när avtalet träffades. Bestämmelser om ersättning för skada finns i 7 kap. *Lag (1984:694).*

Upprustningsföreläggande

18 a § Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt sjätte och sjunde styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

Bestämmelserna i 16 § fjärde-sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsförelägganden.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än fastighetsägaren.

En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,

6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Utöver vad som anges i sjätte stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard skall uppnås

1. att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och
2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas. *Lag (2003:626)*.

18 b § Står huset under tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) skall hyresnämnden, i stället för att meddela upprustningsföreläggande, bestämma att det i förvaltningen skall ingå att vidta den begärda åtgärden. Beträffande en sådan föreskrift gäller i övrigt bestämmelserna om upprustningsföreläggande. *Lag (1994:817)*.

18 c § Ett upprustningsföreläggande är förfallet om

1. bygglov, när sådant behövs, inte beviljas för den åtgärd som avses med föreläggandet eller
2. den byggnad där den lägenhet finns som avses med upprustningsföreläggandet har rivits eller av annan orsak inte längre finns i behåll. *Lag (1994:817)*.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete

18 d § En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än fastighetsägaren. Med hyresgäst avses i 18 d-h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om. *Lag (2003:626)*.

18 e § Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, skall han skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta.

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Bestämmelsen i 16 § femte stycket tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts. *Lag (2002:29).*

18 f § En ansökan enligt 18 e § andra stycket skall bifallas, om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs skall hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas. *Lag (2002:29).*

18 g § Bestämmelserna i 18 d-18 f §§ tillämpas inte i fråga om hyresavtal som avser endast

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,
 2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller
 3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.
- Lag (2009:180).*

18 h § Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, skall hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst.

På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett förbud.

Bestämmelserna i 16 § fjärde-sjätte styckena tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts. *Lag (2002:29).*

Hyresvärdens informationsskyldighet

18 i § Hyresvärden är skyldig att lämna hyresgästen uppgift om sitt namn och en adress där hyresvärden kan anträffas. Om hyresvärden är en juridisk person, skall motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdare för den juridiska personen.

Finns hyresvärden eller, om hyresvärden är en juridisk person, ställföreträdaren inte i landet, skall uppgift lämnas om namn och adress på en i Sverige bosatt person som är behörig att på hyresvärdens vägnar ta emot delgivning.

Uppgifterna skall anges i ett skriftligt meddelande som skall anslås på väl synlig plats i huset. *Lag (1998:146)*.

Hyran

19 § Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. i fråga om avgifter för vatten och avlopp, om avgiften påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller som upplåtaren innehar med bostadsrätt får det trots första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Om avtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Om en kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras hyresgästen efter individuell mätning, ska beräkningen av ersättning för kostnaden, trots första och tredje styckena, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen.

Har avtal träffats i strid med första, tredje eller fjärde stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen. *Lag (2014:337)*.

20 § Har avtal ej träffats om tiden för betalning av hyra som skall utgå i pengar, skall hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som belöper på en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran skall betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av honom. Betalning får alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. Skall hyran betalas på en ort utom riket, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på post- eller bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till bank-, post- eller girokontor anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret. *Lag (1984:694)*.

21 § Anser hyresgästen att han enligt 11-14, 16-18 eller 26 § har rätt till nedsättning av hyran eller till ersättning för skada eller för avhjälpande av brist eller att han har någon annan motfordran hos hyresvärden, och vill hyresgästen dra av motsvarande belopp på hyra som utgår i pengar, får han deponera beloppet hos länsstyrelsen. Vad som sagts nu gäller också när det råder tvist om storleken av hyra som skall utgå i pengar men som ej är till beloppet bestämd i avtalet.

När hyresgästen enligt första stycket deponerar belopp hos länsstyrelsen, skall han lämna skriftlig uppgift i två exemplar om hyresförhållandet, förfallodagen och grunden för avdraget eller tvistens beskaffenhet samt ställa pant eller borgen, som länsstyrelsen finner skälig, för den kostnad hyresvärden kan få för att få ut beloppet och för ränta på beloppet.

Har hyresgästen deponerat hyra hos länsstyrelsen, får hyresvärden icke göra gällande, att hyresrätten blivit förverkad på grund av att det deponerade beloppet ej betalats till honom.

Ett beslut av länsstyrelsen med anledning av deposition får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.
Lag (1996:246).

22 § Länsstyrelsen skall ofördröjligen underrätta hyresvärden i rekommenderat brev om deposition enligt 21 §.

Visar hyresvärden ej inom tre månader från det beloppet förfallit till betalning och underrättelse om depositionen sänts till honom att han träffat överenskommelse med hyresgästen om att få lyfta beloppet eller att han väckt talan därom mot hyresgästen, har denne rätt att återfå beloppet. Har hyresvärden väckt talan inom angiven tid, får beloppet ej lyftas, förrän hyresvärdens talan blivit slutligt avgjord.

Deponerat belopp skall genast placeras på ett räntebärande konto. Räntan skall betalas till den som får lyfta beloppet. *Lag (1994:509)*.

Hyresgästens användning av lägenheten

23 § Bostadshyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom.

Lokalhyresgästen får inte använda lokalen för något annat ändamål än det avsedda, om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till det. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år och har beaktansvärda skäl för en ändrad användning samt hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den. Tillståndet kan förenas med villkor. *Lag (1988:927)*.

24 § Hyresgästen skall under hyrestiden väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Han är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. För brandskada som han själv icke vållat är han dock ansvarig endast om han brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga.

Uppkommer skada eller visar sig brist som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet icke skall uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Är hyresgästen och medlemmarna i hans hushåll borta när skadan uppkommer eller bristen visar sig och har hyresgästen berett hyresvärden tillfälle att vid behov komma in i lägenheten under bortovaron, är det dock, om lägenheten utgör del av hus, tillräckligt att hyresgästen omedelbart efter återkomsten lämnar hyresvärden meddelande om skadan eller bristen. Meddelande om annan skada eller brist än sådan som angivits förut i detta stycke skall lämnas hyresvärden utan oskäligt dröjsmål. Försummar hyresgästen att underrätta hyresvärden enligt vad som föreskrivits i detta stycke, är han ansvarig för skada som föranledes av hans försummelse.

Bestämmelserna i första och andra styckena om skada eller brist gäller också om det finns ohyra i lägenheten.

Har hyresgästen utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåtit hyresrätten eller åt någon annan upplåtit rätt att begagna lägenheten, är hyresgästen ansvarig för skada

som den nye innehavaren skulle ha ersatt enligt första, andra eller tredje stycket, om lägenheten hade varit hyrd av honom.

Har i fråga om lägenhet, som upplåtits för att helt eller delvis användas för annat ändamål än bostad, träffats avtal, varigenom hyresgästens ansvar utsträckts utöver vad som föreskrives i första--fjärde styckena, gäller avtalet. *Lag (1984:694).*

24 a § Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Parterna får träffa avtal om att bestämmelserna i första stycket helt eller delvis inte ska gälla, om

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt, eller

2. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnden.

Lag (2009:180).

25 § När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta social- nämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Lag (1993:400).

26 § Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket skall hyresvärden tillse att hyresgästen ej förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket skall ersättas av hyresvärden, även om skadan icke beror på hans försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den av honom hyrda lägenheten inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. *Lag (1991:850).*

27 § Om hyresgästen överger lägenheten, får hyresvärden genast återta den.

Om det i en lägenhet som hyresgästen har lämnat eller från vilken han avhysts eller i ett utrymme som hör till lägenheten finns egendom, som kan antas tillhöra honom eller någon i hans hushåll, och om han inte inom tre månader från anmaning eller inom sex månader från det han lämnade eller avhystes från lägenheten har avhämtat egendomen, tillfaller den hyresvärden utan lösen. *Lag (1984:694).*

Pant eller borgen

28 § Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en lokal fullgörs och försämrar säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöja sig. Gör han det ej inom en månad, får hyresvärden säga upp avtalet. *Lag (1984:694).*

28 a § Är pant eller borgen ställd till säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs, får pantsättaren eller borgensmannen säga upp sitt åtagande att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det att åtagandet började att gälla.

Ett villkor som inskränker pantsättarens eller borgensmannens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt. *Lag (1998:146).*

Utmätning och konkurs

29 § Om fastigheten blivit utmätt före tillträdesdagen, får hyresgästen säga upp avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad från det hyresgästen fick kännedom om att fastigheten blivit utmätt. Upphävs utmätningen eller blir i annat fall frågan om fastighetens försäljning inaktuell får inte uppsägning ske därefter. *Lag (1984:694).*

30 § Bestämmelserna i 29 § gäller också, om hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen. *Lag (1984:694).*

31 § Om hyresgästen försätts i konkurs, får konkursboet säga upp avtalet. Beträffande bostadslägenheter fordras dock att gäldenären samtycker till uppsägningen.

Har lägenheten ej tillträtts när konkursen inträffar och har ej hyresvärden sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig, får hyresvärden säga upp avtalet om han ej erhåller sådan säkerhet inom en vecka efter anfordran.

Inträffar i fråga om en lokal konkursen efter tillträdet och har ej hyresvärden sådan säkerhet för att avtalet fullgörs att han skäligen kan nöja sig, får hyresvärden säga upp avtalet,

1. om inte sådan säkerhet ställs inom en månad efter anfordran,
2. om inte konkursboet inom samma tid förklarar sig vilja svara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden, eller
3. om inte, när hyresrätten får överlåtelse, överlåtelse sker i enlighet med avtalet.

Sägs avtalet upp enligt första, andra eller tredje stycket, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

Om en hyresvärd uppmanar ett konkursbo att ställa en lokal till hyresvärdens förfogande och konkursboet inte inom en månad gör detta, ansvarar konkursboet för hyran från konkursbeslutet till dess lokalen ställs till hyresvärdens förfogande. *Lag (2003:530).*

Överlåtelse av hyresrätten

32 § Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke, om ej annat följer av 34--37 §§.

Vägras samtycke utan skälig anledning eller lämnar hyresvärden ej besked inom tre veckor efter det att samtycke begärdes, får hyresgästen säga upp hyresavtalet. *Lag (1993:407)*.

33 § Bestämmelserna i 32 § om överlåtelse av hyresrätten gäller också i fråga om övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

Har hyresrätten till lägenhet, som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans make eller sambo, tillagts maken genom bodelning eller arvskifte eller tillagts sambon genom bodelning eller övertagits av denne enligt 22 § sambolagen (2003:376), får dock maken eller sambon träda i hyresgästens eller dödsboets ställe. Sådan rätt tillkommer även efterlevande make som är ensam arvinge efter hyresgästen.

För tid efter det att hyresvärden underrättats om att hyresrätten tillagts hyresgästens make eller sambo enligt andra stycket svarar hyresgästen eller hans dödsbo ej för sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Hyresgästens make eller sambo svarar jämte hyresgästen eller hans dödsbo för sådana förpliktelser enligt avtalet som hänför sig till tiden före underrättelsen.

Andra och tredje styckena gäller också när lägenheten har hyrts av makar eller sambor gemensamt. *Lag (2003:378)*.

34 § En hyresgäst, som ej avser att använda sin bostadslägenhet, får överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med förändringen. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller också om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbodde med honom. *Lag (1984:694)*.

35 § Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få hyresrätten till en annan bostadslägenhet, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och om det kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Tillstånd ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot en sådan ersättning som avses i 65 eller 65 a §. Om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, ska tillstånd lämnas endast om det finns synnerliga skäl för bytet. Ett tillstånd kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Om en kommun medverkar till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

Lag (2019:523).

36 § Den som hyr en lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. Tillståndet kan förenas med villkor. *Lag (1984:694).*

37 § Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen överlåta hyresrätten till lägenheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om överlåtelsen kan ske utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Tillståndet kan förenas med villkor. *Lag (1984:694).*

38 § Överlåter hyresgästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de skyldigheter som hyresavtalet innebär för honom för tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte annat villkor ställts upp i samband med samtycket eller tillståndet.

Den nye hyresgästen svarar tillsammans med överlåtaren för skyldigheterna enligt avtalet för tiden före överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden. Vid ett lägenhetsbyte har en ny bostadshyresgäst dock ett sådant ansvar endast om han gentemot hyresvärden i en särskilt upprättad handling har åtagit sig det. Ett sådant åtagande medför inte skyldighet att betala något annat än hyresskulder och inte heller skyldighet att betala sådana skulder till ett högre belopp än som motsvarar hyran för de tre kalendermånaderna närmast före överlåtelsen. *Lag (1993:400).*

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande utom i fall som avses i tredje stycket eller i 40 §.

Om det är fråga om en bostadslägenhet som hyresgästen inte använder som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Om en bostadslägenhet har upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska genast underrättas om upplåtelsen. *Lag (2019:523)*.

40 § En hyresgäst får hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd ska lämnas om

1. hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller därmed jämförbara förhållanden,
2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, och
3. hyran, när det gäller en bostadslägenhet, inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket.

Ett tillstånd enligt första stycket ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor. *Lag (2019:523)*.

41 § Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden. *Lag (1984:694)*.

Hyresrättens förverkande

42 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte-sjunde styckena,
2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,
4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter för- fallodagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd. *Lag (2019:533)*.

43 § Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 1, 2, 4, 7, 9 eller 10 men en rättelse görs innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 sagt till hyresgästen att göra rättelse.

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 3 eller 6 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkande grundande förhållandet upphörde. Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 5 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt. *Lag (2019:523)*.

44 § Om hyresrätten enligt 42 § första stycket 1 eller 2 är förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och hyresvärden därför har sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i 20 § andra eller tredje stycket eller deponeras hos länsstyrelsen enligt 21 §

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han eller hon genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts

underrättelse om att han eller hon genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort det som krävs enligt första stycket för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt 54 a § och hyran kan prövas med tillämpning av 55 e § tredje stycket. Detta gäller till dess att en månad gått från det att hyres-nämndens eller Svea hovrätts beslut har fått laga kraft.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i första stycket 1 skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller
2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första-fjärde styckena gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket. *Lag (2019:533)*.

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

45 § Bestämmelserna i 46-52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,
2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,
3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,
4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller
5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand. *Lag (2008:1074)*.

45 a § Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2. *Lag (2009:180)*.

46 § Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i ett fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

3. huset ska rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset ska genomgå en större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med

bostadsrätt och lägenheten fortfarande innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av en anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av en anställning inom lantbruket eller av en annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av en annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp för det fall rättelse inte sker eller om hyresgästens åsidosättande har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott, ska detta vid skälighetsbedömningen enligt första stycket 2 beaktas som skäl för en förlängning av avtalet.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas för lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots första stycket rätt till sådan förlängning.

Om en bostadshyresgäst lämnar sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska genomgå en större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt ges tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

Lag (2014:335).

47 § Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyres-gästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har

maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49-52 §§, 55 § samt 55 e § femte-sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om inte annat har avtalats med hyresvärden.

Lag (2019:533).

48 § har upphävts genom *lag (1987:816)*.

49 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och föreligger tvist om förlängning av avtalet enligt 46 § eller 47 § första stycket, är uppsägningen utan verkan, om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller hyresgästen ändå flyttat senast vid hyrestidens utgång.

Vill hyresvärden inte samtycka till förlängning av hyresavtalet enligt 47 §, skall han senast inom en månad efter det att hyresförhållandet med hyresgästen upphörde anmoda den som enligt nämnda paragraf kan ha rätt till förlängning att flytta. För anmodan gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. En sådan anmodan är utan verkan, om inte hyresvärden inom en månad därefter hänskjuter tvisten till hyresnämnden eller den som har anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutande gått ut. Har anmodan skett tidigare än en månad före hyrestidens utgång, får hänskjutande dock ske fram till hyrestidens utgång.

Andra stycket tredje och fjärde meningarna gäller också i fall som avses i 3 § tredje stycket 2. *Lag (1987:816)*.

50 § Är frågan om förlängning av hyresavtalet ännu inte avgjord när hyrestiden går ut, har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten till dess frågan är slutligt avgjord.

Bestämmelsen i första stycket gäller inte om hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har bestämt att ett beslut om åläggande för hyresgästen att flytta enligt den paragrafens första stycke får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

För den tid som hyresgästen bor kvar i lägenheten skall de förut gällande hyresvillkoren tillämpas till dess hyresvillkoren för samma tid blir slutligt bestämda. *Lag (2002:29)*.

51 § Bifalls inte hyresvärdens talan om att hyresavtalet skall upphöra att gälla, skall för den fortsatta uthyrningen fastställas samma villkor som förut tillämpats, om inte parterna kommer överens om att andra villkor skall gälla. Önskar hyresvärden ändring av hyresvillkoren för det fall att hans talan inte bifalls, skall han samtidigt som han hänskjuter förlängningstvisten till hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Beslut om förlängning anses som avtal om fortsatt uthyrning. Mot hyresförhållandet får ej åberopas omständighet som kunnat åberopas i målet eller ärendet. *Lag (1984:694).*

52 § Bifalls hyresvärdens talan om att hyresavtalet ska upphöra att gälla, får hyresgästen i beslutet medges skäligt uppskov med avflyttningen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. När hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid, får uppskov på begäran av hyresgästen endast medges om hyresvärden samtycker till det.

Om förlängningstvisten avgörs efter hyrestidens utgång eller om uppskov med avflyttningen medges, gäller 51 § första stycket i fråga om hyresvillkoren för den tid som hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten efter det att avtalet upphört. *Lag (2019:244).*

Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

53 § Bestämmelserna i 54-55 e §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och ansökan till hyresnämnden enligt 54 § görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad.

Om en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) gäller för lägenheten, tillämpas 54 och 55-55 e §§ endast om det följer av den lagen. *Lag (2019:533).*

54 § Vill hyresvärden eller hyresgästen att hyresvillkoren skall ändras, skall han skriftligen meddela detta till motparten. Om överenskommelse inte kan träffas, har han rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren. Ansökan får göras tidigast en månad efter det att meddelandet lämnats till motparten.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden pröva även hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. *Lag (1984:694).*

54 a § Bestämmelserna i andra och tredje styckena tillämpas i fråga om hyresavtal som

1. gäller för obestämd tid, och
2. avser en sådan lägenhet i ett hus med förhandlingsordning som till följd av bestämmelserna i 3 § hyresförhandlingslagen (1978:304), inte omfattas av förhandlingsordningen.

Vill hyresvärden att ett skriftligt meddelande enligt 54 § första stycket om hyreshöjning skall få den verkan som anges i tredje stycket nedan, skall meddelandet innehålla uppgift i kronor om den hyreshöjning som begärs och om det totala hyresbeloppet samt uppgift om den dag då den nya hyran skall börja gälla. I meddelandet skall vidare anges att hyresgästen blir skyldig att betala den högre hyran, om han inte senast en viss angiven dag, tidigast två månader efter det att meddelandet lämnades, ger hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran. Meddelandet skall också innehålla uppgift om hyresvärdens adress, en upplysning om att hyresnämnden kan pröva skäligheten av den begärda hyran samt en uppgift om vad hyresgästen behöver göra för att en sådan prövning skall komma till stånd.

Innehåller meddelandet från hyresvärden sådana uppgifter som anges i andra stycket och har hyresgästen inte inom den i meddelandet utsatta tiden gett hyresvärden besked om att han motsätter sig hyresvärdens begäran om hyreshöjning, skall hyresgästen anses ha ingått avtal med hyresvärden om att betala den hyra som hyresvärden har begärt. Den högre hyran får börja att gälla först efter den dag som i hyresvärdens meddelande angetts som sista dag för att motsätta sig hyreshöjningen. *Lag (1997:62).*

55 § Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för

möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a-55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Lag (2019:533).

55 a § Vid prövning av hyran skall en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,
2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och
3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes. *Lag (2002:29).*

55 b § Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det. *Lag (1994:817).*

55 c § Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som

skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,
2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran ska fastställas enligt denna paragraf,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och
4. det inte har förflutit mer än femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.

Första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades. *Lag (2019:523)*.

55 d § Vid en prövning av hyran ska ett hyrestillägg eller hyresavdrag enligt en överenskommelse om att öka eller minska hyresvärdens ansvar för lägenhetens standard (tillval eller frånval) godtas, om

1. tillägget eller avdraget och vad det avser anges i en särskilt upprättad handling som undertecknas av hyresgästen,
2. det i handlingen anges att tillägget eller avdraget prövas enligt denna paragraf,
3. det har gått mindre än tio år sedan överenskommelsen träffades, och
4. det inte finns synnerliga skäl mot att godta tillägget eller avdraget.

Om ett hyrestillägg eller hyresavdrag godtas enligt första stycket, ska en ändring av lägenhetens bruksvärde på grund av tillvalet eller frånvalet inte beaktas vid prövningen av lägenhetens hyra i övrigt.

Trots första stycket ska hyresnämnden på begäran av hyresgästen sätta ned ett hyrestillägg, om det medför att hyrestilläggen för lägenheten utgör mer än en tredjedel av årshyran. *Lag (2019:533)*.

55 e § Gäller hyresavtalet för obestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslutet inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Beslut om ändring av hyresvillkoren får dock

inte i något av de fall som nu angetts avse tiden innan sex månader förflutit efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas.

Är hyresavtalet ingånget för bestämd tid och har avtalet sagts upp, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning skett. Har frågan om villkorsändring utan uppsägning hänskjutits till hyresnämnden, får beslut om ändring av hyresvillkoren inte avse tiden före den tidpunkt till vilken avtalet tidigast hade kunnat sägas upp, om uppsägning skett när ansökningen ingavs till hyresnämnden. Är hyrestiden längre än ett år och sker ändring av hyresvillkoren på grund av ansökan av hyresgästen, får beslutet likväl avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen, dock tidigast sedan hyresförhållandet varat ett år i följd.

Har den hyra som prövats blivit gällande enligt 54 a §, får beslut om hyran, trots vad som sägs i första stycket, avse tid från den dag då hyran började gälla, om ansökningen har gjorts inom tre månader därefter.

Hyresnämnden får, när det finns skäl till det, förordna att beslut om villkorsändring skall gälla från en tidigare tidpunkt än vad som sägs i första och andra styckena. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden också förordna att beslut om villkorsändring får verkställas även om det inte har vunnit laga kraft.

Skall hyresgästen enligt hyresnämndens eller hovrättens beslut betala högre hyra för förfluten tid än som skolat utgå förut, är hyresrätten inte förverkad på grund av dröjsmål med betalningen av det överskjutande beloppet, om betalningen sker inom en månad från den dag då beslutet vann laga kraft. Vad som sagts nu gäller inte, om skyldighet att flytta inträder för hyresgästen inom kortare tid än två månader efter nämnda dag.

På överskjutande belopp skall hyresgästen betala ränta som om beloppet förfallit till betalning samtidigt med den förut utgående hyran. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden innan beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

I beslutet får anstånd medges med betalningen av det överskjutande belopp jämte ränta som avses i sjätte stycket.

Medges anstånd, får det bestämmas att ränta till förfallodagen skall beräknas enligt 5 § räntelagen.

Om hyran sänks för förfluten tid genom hyresnämndens eller hovrättens beslut, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit för mycket jämte ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. *Lag (2019:533).*

Återbetalning av hyra vid upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall

55 f § Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första-fjärde styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första-fjärde styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte-åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Lag (2019:533).

Vissa bestämmelser om lokaler

56 § Bestämmelserna i 57-60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller
2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om villkor som strider mot 57-60 §§, gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den endast om den har godkänts av hyresnämnden.

Överenskommelsen gäller även utan sådant godkännande, om den träffas för en tid om högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och innebär i

överenskommelsen är att bestämmelserna i 57-60 §§ inte skall gälla, om

1. i fråga om samtliga slag av lokaler, hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller
2. i fråga om lokal som upplåts i andra hand, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i andra stycket 1 och 2. *Lag (2005:947)*.

57 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall inte till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b §, om inte

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,
2. huset skall rivas och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,
3. huset skall undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,
4. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eller
5. de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

Första stycket gäller också, om hyresgästen har sagt upp avtalet enligt 58 a §. *Lag (1988:927)*.

57 a § Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Marknadshyran skall i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,
2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktig.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl. *Lag (2002:29)*.

58 § Vill hyresvärden säga upp avtalet skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller inte, om inom samma tid tvist hänskjuts till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §. *Lag (1988:927).*

58 a § Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresgästen att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan.

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han innan medlingen har avslutats inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet.

Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §. *Lag (1988:927).*

58 b § Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten beaktas endast om

hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. *Lag (2002:29)*.

59 § Skall hyresförhållandet upphöra efter uppsägning som gjorts av hyresvärden eller, i fall som avses i 58 a §, av hyresgästen, får hyresnämnden på ansökan av hyresvärden eller hyresgästen medge skäligt uppskov med avflyttningen, dock högst två år från hyrestidens utgång.

Ansökan om uppskov skall ha kommit in till hyresnämnden före hyrestidens utgång.

Medges uppskov, skall hyresnämnden fastställa skäliga hyresvillkor för tiden från det att avtalet upphört till dess hyresgästen skall flytta.

Lag (1988:927).

60 § I mål om ersättning enligt 58 b § skall rätten på yrkande av hyresgästen, om hyresvärden medger skyldighet att betala ersättning eller sådan skyldighet fastställts genom dom som vunnit laga kraft, förplikta hyresvärden att betala förskott i avräkning på den ersättning som kan komma att bestämmas.

Första stycket gäller inte, om det är uppenbart att förskottet blir obetydligt. Har beslut i fråga om förskott meddelats, får nytt yrkande om förskott inte tas upp till prövning förrän tre månader förflutit sedan det föregående beslutet vann laga kraft.

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Beslut som meddelats under rättegången skall överklagas särskilt. Hovrättens beslut får inte överklagas.

Har hyresgästen uppburit förskott som överstiger den slutligt bestämda ersättningen, är han skyldig att till hyresvärden betala tillbaka det överskjutande beloppet jämte ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess ersättningen blivit slutligt bestämd genom dom som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. *Lag (1988:927)*.

Särskilda bestämmelser

61 § Hyresvärd eller hyresgäst, som vill framställa fordringsanspråk på grund av hyresförhållande, skall väcka talan därom inom två år från det hyresgästen lämnade lägenheten. Iakttas ej denna tid, är rätten till talan förlorad, om ej annat avtalats. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans rätt till talan är förlorad. *Lag (1984:694)*.

62 § Vite som förelagts med stöd av detta kapitel utdömes av hyresnämnden. Nämnden skall självmant ta upp frågan om utdömande. Har ändamålet med vitet förfallit, får vitet inte dömas ut.

Vite som förelagts med stöd av detta kapitel får inte förvandlas till fängelse. *Lag (1984:694)*.

63 § Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 3, 4 eller 6, 44 §, 46 § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Har hyresgästen inte lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress. *Lag (2014:335)*.

64 § Om en hyresvärd inte på begäran lämnar ut de uppgifter om hyran för hans lägenheter som kan behövas för en prövning enligt 55 § första stycket, får hyresnämnden efter ansökan förelägga hyresvärden att lämna uppgifterna till nämnden. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall bestämmas en viss tid, inom vilken uppgifterna skall ha kommit in till nämnden.

Har hyresvärden lämnat uppgifter till hyresnämnden enligt första stycket, får inom ett år efter avlämnandet något nytt föreläggande inte meddelas beträffande de lägenheter som avsågs med de lämnade uppgifterna. *Lag (1984:694)*.

65 § Den som begär, träffar avtal om eller tar emot en särskild ersättning för att upplåta en bostadslägenhet eller för att överlåta hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet. Det ska även särskilt beaktas om gärningsmannen i avsevärd utsträckning har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet.

Ett avtalsvillkor om särskild ersättning är ogiltigt. Den som har tagit emot en särskild ersättning är skyldig att lämna tillbaka det han eller hon har tagit emot. *Lag (2019:523)*.

65 a § Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostads- förmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den. *Lag (2019:523).*

65 b § Den som lämnar en särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.
Lag (2019:523).

65 c § En hyresgäst som upplåter en bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande utan behövligt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden, och tar emot en hyra för upplåtelsen som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar. *Lag (2019:523).*

66 § Avtal mellan hyresvärd och hyresgäst, att framtida tvist med anledning av hyresförhållandet ska hänskjutas till avgörande av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, får inte göras gällande i fråga om hyresgästens rätt eller skyldighet att tillträda eller behålla lägenheten, fastställande av hyresvillkor i fall som avses i 51, 52 eller 55 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 55 f § eller bestämmande av ersättning enligt 58 b §. I övrigt gäller skiljeavtalet inte i de delar skiljemän utsetts eller bestämmelser meddelats om skiljemännens antal, sättet för deras utseende eller förfarandet vid skiljenämnden. I berörda hänseenden ska lagen (1999:116) om skiljeförfarande tillämpas. Det är dock alltid möjligt att i skiljeavtalet utse hyresnämnden till skiljenämnd eller bestämma viss tid för meddelande av skiljedomen.
Lag (2019:533).

67 § Överenskommelse om villkor i fråga om hyresförhållande som beror av anställning gäller mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe även om överenskommelsen strider mot 4, 33-35, 40, 46, 47, 49-54, 55 e, 55 f

eller 66 §, under förutsättning att överenskommelsen har formen av kollektivavtal och på arbetstagar sidan har slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet är att anse såsom central arbetstagarorganisation.

Sådana hyresvillkor i kollektivavtal som avses i första stycket får tillämpas även när en hyresgäst som inte är medlem av den avtalsslutande arbetstagarorganisationen sysselsätts i arbete som avses med avtalet, om

1. arbetsgivaren är bunden av kollektivavtalet,
2. hyresvärden och hyresgästen är överens om att villkoren ska tillämpas eller villkoren ingår i hyresavtalet på grund av beslut om villkorsändring enligt 54 och 55 §§.

Lag (2019:533).

Förfarandet i hyrestvister

68 § I varje län skall finnas en hyresnämnd. Regeringen får dock bestämma, att annat område än ett län skall utgöra verksamhetsområde för hyresnämnden. *Lag (1984:694).*

69 § Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag. *Lag (1984:694).*

70 § Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,
2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a-18 f eller 18 h §,
3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,
4. ersättning enligt 24 a §,
5. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,
6. godkännande av överenskommelse som avses i 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §,
7. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
8. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
9. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
10. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
11. utdömande av vite enligt 62 §, och
12. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,
2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och
3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

Lag (2019:533).

71 § Ett överklagande som avses i 70 § tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet skall ges in till hyresnämnden. *Lag (1994:841).*

72 § Hyrestvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt. *Lag (1993:400).*

73 § I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärds-föreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a- 18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d-18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h § eller om utdömande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken. *Lag (2019:533).*

13 kap. Tomträtt

1 § Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid kan för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar upplåtas som tomträtt enligt detta kapitel.

I tomträtt får upplåtas panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut och rätt till elektrisk kraft. Till förmån för tomträtt får upplåtas servitut.

2 § Tomträtt får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. Om regeringen för ett särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas även i en fastighet som tillhör en stiftelse.

Tomträtt får inte upplåtas

1. i del av fastighet,
2. i flera fastigheter gemensamt, eller
3. i en ägarlägenhetsfastighet. *Lag (2009:180).*

3 § Avtal varigenom tomträtt upplåtes skall upprättas skriftligen. I handlingen skall uttryckligen anges att upplåtelsen avser tomträtt.

Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.

4 § I upplåtelsehandlingen skall anges ändamålet med upplåtelsen och det belopp varmed avgälden skall utgå till dess annat bestämmes. Handlingen skall dessutom innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt som skall gälla i fråga om tomträtten.

Finns vid tiden för upplåtelsen särskilda byggnadsbestämmelser rörande fastigheten i en detaljplan eller eljest, anses de ingå i upplåtelsen, om ej annat avtalats. *Lag (1987:132)*.

5 § Tomträttsupplåtelse innefattar överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt lag. Vill fastighetsägaren betinga sig ersättning för den överlåtna egendomen, skall den bestämmas särskilt.

6 § Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Ej heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna.

7 § Om överlåtelse av tomträtt och om rättighet i eller till förmån för tomträtt samt om rättsförhållanden i övrigt angående tomträtt äger bestämmelserna rörande fast egendom i första avdelningen av denna balk motsvarande tillämpning, om ej annat följer av särskilda bestämmelser om tomträtt.

8 § Har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada. Avtalet får ej hävas med anledning av vad som någondera sidan låtit komma sig till last.

9 § Tomträtt får ej uppdelas på särskilda områden av den fastighet i vilken den upplåtits.

Bestämmelserna om tillbehör till fastighet äger motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt som inskrivits.

10 § Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tio år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen.

11 § Överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tidsperioden får ej träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden.

Väcker fastighetsägaren eller tomträttshavaren under näst sista året av den löpande perioden talan om omprövning av avgälden, skall rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

Har avgälden för den kommande perioden ej bestämts enligt första eller andra stycket, skall den utgå med samma belopp som förut.

12 § Utan hinder av 10 § får fastighetsägaren och tomträttshavaren överenskomma om sådan jämkning i avgäldens belopp som påkallas av ändrade förhållanden rörande tomträttens utövning.

Kommer tomträttens värde att avsevärt minskas till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, får tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

13 § Tomträttsavtal får ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 § Genom uppsägning från fastighetsägarens sida kan tomträtt bringas att upphöra endast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommits, utgör den första perioden sextio år, räknat från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i upplåtelsehandlingen, samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, får överenskommelse träffas om kortare tidsperioder. Period får dock ej vara kortare än tjugo år.

Uppsägning får ske endast om det är av vikt för ägaren att fastigheten användes för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare.

15 § Uppsägning av tomträttsavtal skall ske minst två år före periodens utgång, om ej längre uppsägningstid överenskommits. Uppsägning som sker tidigare än fem år före periodens utgång är utan verkan. Det åligger fastighetsägaren att inom samma tid som gäller för uppsägningen anmäla denna till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om sådan anteckning ej skett, är uppsägningen ogiltig.

Uppsägning skall ske skriftligen. Därvid bör skälen för uppsägningen anges. Angående sättet för uppsägning gäller i övrigt 8 kap. 8 § i tillämpliga delar. *Lag (2000:226)*.

16 § Anser tomträttshavaren att det inte finns skäl för uppsägning, får han eller hon klandra uppsägningen. Om tomträttshavaren inte väcker talan inom tre månader efter det att uppsägningen antecknades i fastighetsregistrets inskrivningsdel, är rätten till talan förlorad.
Lag (2000:226).

17 § Upphör tomträtten på grund av uppsägning, åligger det fastighetsägaren att lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Lösesumman skall motsvara egendomens värde vid tomträttens upphörande under antagande av att tomträtten alltjämt skulle bestå med samma ändamål och i övrigt oförändrade föreskrifter angående fastighetens användning och bebyggelse.

Har kostnad som icke varit nödvändig nedlagts på tomträtten efter uppsägningen, får värdeökningen som uppkommit därigenom icke tagas i beräkning vid bestämmande av lösesumman.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, får parterna överenskomma att det icke alls eller endast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren att lösa egendomen.

18 § När fastighetsägaren är skyldig att lösa egendom, skall talan om lösesumman väckas inom ett år efter det att uppsägningen antecknades i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Om tomträttshavaren har klandrat uppsägningen enligt 16 §, får talan om lösesumman i stället väckas inom ett år efter det att domen i målet om klander vann laga kraft. Om tiden inte iakttas, förfaller uppsägningen. Talan får väckas av såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren.

Sedan domen om lösesumman har vunnit laga kraft, skall lösesumman inom en månad deponeras hos länsstyrelsen.

Lösesumman behöver dock inte deponeras tidigare än en månad före den dag till vilken uppsägningen har ägt rum. Om lösesumman inte deponeras inom föreskriven tid, skall länsstyrelsen efter ansökan ta ut beloppet som om betalningsskyldighet hade ålagts genom domen. När lösesumman har deponerats, skall länsstyrelsen genast anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Medel som har deponerats skall genast sättas in i bank eller kreditmarknadsföretag mot ränta. *Lag (2004:424).*

19 § När den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen är inne och lösesumman nedsatts enligt 18 §, upphör tomträtten med däri upplåtna rättigheter och blir inskrivningar i denna utan verkan. Innan nedsättning skett, får tillträde ej äga rum utan tomträttshavarens medgivande.

Har tomträtten frånträts på den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen men är lösesumman då ännu icke nedsatt, är fastighetsägaren skyldig att betala ränta till tomträttshavaren. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från tillträdesdagen till dess nedsättning skall ske och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. *Lag (1975:641).*

20 § Det nedsatta beloppet jämte upplupen ränta skall av länsstyrelsen utbetalas till den som är berättigad därtill. Utan fastighetsägarens medgivande får utbetalning dock ej ske före tillträdesdagen. Ränta som upplupit före tillträdesdagen tillfaller fastighetsägaren.

Svarar tomträtten för beviljad eller sökt inteckning, äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för exekutivt försäld fast egendom motsvarande tillämpning. Har rätten bestämt lösesumman till högre belopp än tomträttshavaren

yrkat och uppstår, efter betalning av de fordringar som skall utgå ur denna, överskott som ej faller inom det yrkade beloppet, återställes överskottet till fastighetsägaren.

Sammanträde för fördelningen hålls så snart det kan ske. Kallelse till sammanträdet sänds genom länsstyrelsens försorg minst två veckor i förväg till tomträttshavaren och kända borgenärer som har panträtt i tomträtten. Om borgenär är okänd, införs kallelsen i Post- och Inrikes Tidningar.

De med fördelningen förenade kostnaderna betalas av fastighetsägaren.
Lag (1993:1418).

21 § Har fastighetsägaren och tomträttshavaren sedan tomträtten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomt rätten avser eller om ändring av ändamålet med tomträtten eller av de föreskrifter som i övrigt gäller angående tomträttens utövning eller i fråga varom överenskommelse är tillåten enligt 11, 12, 14, 15 eller 17 §, gäller ändringsavtalet mot den som har rättigheten i tomträtten endast om inskrivning av avtalet är beviljad eller ansökan därom förklarad vilande i avvaktan på att annat hinder än som avses i 21 kap. 5 § andra stycket undanröjes. Angår avtalet utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser, är avtalet för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet.

Angående avtal som avses i första stycket gäller i övrigt bestämmelserna i detta kapitel om upplåtelse av tomträtt i tillämpliga delar.

22 § Överenskommer fastighetsägaren och tomträttshavaren om tomträttens upphörande eller kommer tomträtten i fastighetsägarens hand eller övergår äganderätten till fastigheten på tomträttshavaren och är tomträtten inskriven, gäller dock tomträtten till dess inskrivningen dödas. Även om inskrivningen av tomträtten dödas, svarar fastighetsägaren för rättighet som gäller i tomträtten oberoende av inskrivning.

23 § Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösesumma upptages av mark- och miljödomstol. *Lag (2010:993)*

24 § Angående rättegången i mål som avses i 23 § gäller i tillämpliga delar expropriationslagen (1972:719). Bestämmelserna om utredningsbeslut äger dock tillämpning endast i den mån målet avser bestämmande av lösesumma. Rör tvisten fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av panträtt eller rättighet som är inskriven, är rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.

I mål angående bestämmande av lösesumma skall fastighetsägaren vidkännas på ömse sidor uppkomna rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen, i den mån ej annat föranledes av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken. Har motpart förebringat

utredning i strid med utredningsbeslut som mark- och miljödomstolen meddelat, ersättes dock kostnaden för sådan utredning endast i den mån utredningen haft betydelse för utgången i målet.

Beträffande skyldigheten att svara för kostnad i högre rätt gäller med tillämpning i övrigt av 18 kap. rättegångsbalken, att fastighetsägaren, om ej annat föranledes av 18 kap. 6 och 8 §§ samma balk, alltid själv skall vidkännas såväl sina egna kostnader som kostnad som åsamkas motpart genom att fastighetsägaren fullföljt talan. *Lag (2010:993)*.

25 § När talan väckes angående omprövning eller jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Detsamma gäller när dom eller slutligt beslut i sådant mål vunnit laga kraft. *Lag (2000:226)*.

26 § Bestämmelserna i utsökningsbalken, konkurslagen (1987:672) och lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning angående fast egendom och rättighet däri tillämpas också i fråga om tomträtt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtt är denna likställd med fast egendom. *Lag (1991:850)*.

14 kap. Servitut

1 § Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).

Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Bestämmelserna i detta kapitel avser icke servitut som tillkommit genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.

2 § Servitut får upplåtas till förmån även för gruvegendom. I fråga om sådan upplåtelse äger bestämmelserna i detta kapitel om servitut till förmån för fastighet motsvarande tillämpning.

3 § Servitut är förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och får ej överlätas särskilt.

4 § Servitut får ej avse rätt till skogsfång eller bete.

5 § Servitut upplåtes skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I upplåtelsehandlingen skall anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av servitut.

6 § Ägaren av den härskande fastigheten skall vid servitutets utövning förfara så, att den tjänande fastigheten icke betungas mer än nödvändigt.

Har den härskande fastighetens ägare på den tjänande fastigheten väg, byggnad eller annan anläggning, åligger det honom att hålla den i sådant skick att skada eller olägenhet icke vållas onödigtvis.

7 § Har den härskande fastighetens ägare överskridit sin rätt eller ägaren av någondera fastigheten åsidosatt sin skyldighet, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada.

8 § Är i fall som avses i 7 § vad den ene fastighetsägaren låtit komma sig till last av väsentlig betydelse för den andre och sker ej rättelse inom skälig tid efter anmaning, har denne rätt att häva servitutet och att erhålla ersättning för skada.

9 § Skall vederlag utgå för servitut och betalas ej vederlaget inom en månad efter förfallodagen, har den tjänande fastighetens ägare rätt att häva servitutet och att erhålla ersättning för skada, om försummelsen icke är av ringa betydelse.

10 § Fastighetsägare som vill häva servitutet enligt 8 eller 9 § skall underrätta den andre fastighetsägaren därom utan oskäligt dröjsmål. Sker det ej, är rätten att häva förlorad.

Servitut får ej hävas, sedan vederlag betalats eller annan rättelse skett.

11 § Den fasta egendom som servitutet avser får ej belastas utöver vad som följer av upplåtelsen till följd av ändring i fastighetsindelningen eller annan ändring i förhållandena.

12 § Sammanlægges den härskande fastigheten med den tjänande, upphör servitutet att gälla.

13 § Bortför den härskande fastighetens ägare byggnad eller annan anläggning som är avsedd för servitutet och som tillhör honom men finns på den tjänande fastigheten, åligger det honom att återställa marken i tjänligt skick. Upphör servitutet, är han

skyldig att föra bort sådan anläggning inom ett år därefter. Sker det ej, tillfaller anläggningen den tjänande fastighetens ägare utan lösen.

14 § Om ändring och upphävande av servitut i fastighet genom fastighetsreglering finns bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970:988). De äger motsvarande tillämpning i fråga om ändring och upphävande av servitut i tomträtt.

15 kap. Rätt till elektrisk kraft

1 § Rätt till elektrisk kraft för belysning, drivkraft eller annat sådant ändamål får upplåtas i fastighet till vilken elektrisk kraftstation hör. Med elektrisk kraftstation avses generator-, transformator-, omformare-, ackumulator- eller kopplingsstation.

2 § Avtal om rätt till elektrisk kraft skall upprättas skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall anges den kraftstation från vilken kraften skall tillhandahållas samt den fastighet till vilken stationen hör.

Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av rätt till elektrisk kraft.

3 § Rätt till elektrisk kraft får överlåtas. Överlåtaren svarar dock för de skyldigheter som enligt upplåtelseavtalet åligger honom, om ej upplåtaren godtager den till vilken rättigheten överlåtits.

Första stycket äger motsvarande tillämpning på rättighetens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv.

16 kap. Hävd till fast egendom

1 § Om någon erhållit lagfart på fast egendom, som kommit ur rätte ägarens hand, och därefter under tjugo år i följd med äganderättsanspråk innehaft egendomen utan att talan om bättre rätt till egendomen väckts mot honom, har han på grund av hävden rätt till egendomen framför den andre.

Om innehavet grundas på överlåtelse och innehavaren varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren icke var rätt ägare, gäller första stycket fastän tiden för innehavet uppgår till endast tio år.

Om egendomen under hävdetiden innehafts av flera efter varandra, äger första och andra styckena motsvarande tillämpning, varvid kravet på lagfart gäller endast den förste innehavarens förvärv. Vid tillämpning av andra stycket gäller villkoren om att

innehavet grundas på överlåtelse och att innehavaren var i god tro endast den förste innehavaren.

2 § Vad som följer av lag eller annan författning om verkan av underlåtenhet att inom viss tid väcka talan om bättre rätt till fast egendom äger tillämpning endast om det innebär att frihet från rätte ägarens anspråk på egendomen vinnes tidigare än enligt 1 §.

Om skyldighet att återbära egendom som tillträtts till följd av dödförklaring finns särskilda bestämmelser.

17 kap. Företräde på grund av inskrivning

Företräde mellan förvärv som grundas på överlåtelse eller på upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

1 § Har fast egendom överlåtits eller nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft upplåtits i egendomen till flera var för sig, har det förvärv för vilket inskrivning först sökes företräde, om ej annat följer av 2 och 3 §§.

2 § Inskrivning av överlåtelse av fast egendom ger ej företräde framför tidigare överlåtelse av egendomen, om förvärvaren vid förvärvet ägde eller bort äga kännedom om den tidigare överlåtelsen.

Första stycket gäller ej, om förvärvaren i sin tur överlätit egendomen till annan och denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om den första överlåtelsen. Har förvärvaren upplåtit nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft i egendomen och var den till vilken upplåtelsen skedde därvid i god tro beträffande den tidigare överlåtelsen, medför förvärvet, utan hinder av första stycket, den verkan att upplåtelsen har företräde framför överlåtelsen.

Överlåtelse har ej på grund av inskrivning företräde framför sådan upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som enligt 7 kap. gäller mot förvärvaren.

3 § Upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft i fast egendom har ej på grund av inskrivning företräde framför tidigare överlåtelse eller upplåtelse, om rättighetshavaren vid upplåtelsen ägde eller bort äga kännedom om denna. Vad som sagts nu med avseende på företräde mellan upplåtelser av rättigheter gäller endast om dessa ej utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra.

4 § Sökes på samma inskrivningsdag inskrivning av flera förvärv, har de sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum.

Överlåtelse av fast egendom har dock företräde framför upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, om ej annat följer av 7 kap.

Är förvärv avseende överlåtelse av fast egendom samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan av endera förvärvaren förordna om företrädet mellan dem efter vad som med hänsyn till omständigheterna är skäligt. Motsvarande gäller i fråga om företrädet mellan förvärv som avser upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, om rättigheterna ej utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra.

5 § Har överlåtelse av fast egendom företräde framför annat förvärv, medför det andra förvärvet icke någon rätt till egendomen. Om företräde tillkommer nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, får rätten enligt det andra förvärvet utövas endast i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som har företräde.

Företräde på grund av inteckning

6 § Inteckning ger företräde i förhållande till annan inteckning efter den tidsföljd i vilken inteckningarna sökes. Inteckningar som sökes på samma inskrivningsdag ger lika rätt.

I förhållande till nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ger inteckning företräde, om den sökes innan inskrivning av rättigheten sökes. Inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft ger företräde framför inteckning som sökes på samma inskrivningsdag.

7 § Om rätt att göra gällande det företräde som inteckning ger finns bestämmelser i 6 kap.

Övriga bestämmelser

8 § Om möjlighet att bestämma företrädet mellan flera inskrivningar som sökes på samma inskrivningsdag på annat sätt än som angivits förut samt om ändring i företrädesordningen genom sammanföring eller nedsättning finns bestämmelser i 22 och 23 kap. *Lag (1977:160)*.

9 § Det företräde som ansökan om inskrivning ger enligt detta kapitel förfaller, om ansökningen avslås. Visar sig inskrivet förvärv vara ogiltigt eller kan det av annan anledning än som avses i detta kapitel ej göras gällande av förvärvaren, förfaller rätten till företräde.

10 § Detta kapitel äger icke tillämpning beträffande företräde mellan å ena sidan förvärv av fast egendom, som skett vid exekutiv försäljning, och å andra sidan upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft samt ej heller beträffande företräde mellan förvärv som skett vid exekutiv försäljning och annan överlåtelse.

I fråga om företräde mellan upplåtelser av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft vid exekutiv auktion gäller ej 3 §. I fall då inskrivning av rättigheterna sökts samma inskrivningsdag har förvärven lika rätt, om ej annan företrädesordning fastställts.

Andra stycket gäller i tillämpliga delar, när myndighet i annat fall än med anledning av exekutiv auktion fördelar medel mellan rättsägare i den ordning som gäller vid fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom. *Lag (1973:1133)*.

11 § Bestämmelserna i 1-10 §§ om överlåtelse och upplåtelse äger motsvarande tillämpning på förvärv genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte och på liknande förvärv, när fråga uppkommer om företräde mellan sådant förvärv och senare förvärv som avses i 1 § eller om företräde på grund av inteckning.

18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelse av inskrivning i vissa andra fall

1 § Har fast egendom förvärvats genom överlåtelse och var överlåtaren ej rätt ägare till egendomen på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, är förvärvet likväl giltigt, om lagfart på egendomen vid överlåtelsen var beviljad för överlåtaren och om förvärvaren vid överlåtelsen eller, när egendomen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren ej var rätt ägare. Vad nu sagts gäller ej förvärv som skett vid exekutiv försäljning.

I fråga om upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, vilken gjorts av den som ej var rätt ägare till egendomen på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, äger första stycket motsvarande tillämpning, dock endast om den till vilken rättigheten uppläts vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren ej var rätt ägare.

Om företräde på grund av inskrivning finns bestämmelser i 17 kap. *Lag (1973:1133)*.

2 § Har panträtt i fast egendom upplåtits och var upplåtaren ej rätt ägare till egendomen på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, är upplåtelsen likväl giltig, om lagfart på egendomen var beviljad för upplåtaren vid upplåtelsen eller därefter beviljas för honom och om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren ej var rätt ägare.

3 § Bestämmelserna i 1 och 2 §§ äger ej tillämpning, om

1. handling på vilken äganderätten grundats är förfalskad eller på rätte ägarens vägnar utfärdad av någon som saknade behörighet därtill eller är ogiltig såsom tillkommen under sådant tvång som avses i 28 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område,

2. rätte ägaren, när han utfärdade den handling på vilken äganderätten grundats, var i konkurs eller omyndig eller handlade under påverkan av en psykisk störning eller inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom,

3. förvärvet enligt lag är ogiltigt, enär det icke skett i föreskriven form eller med iakttagande av andra föreskrivna villkor eller med samtycke av någon vars rätt beröres eller med stöd av tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet. *Lag (1991:1548).*

4 § Kommer till följd av 1 eller 2 § förvärv som avses där att gälla mot rätte ägaren, har denne rätt till ersättning av staten för sin förlust.

Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att vidtaga åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen efter vad som finnes skäligt nedsättas eller helt bortfalla.

Även den vars förvärv till följd av 3 § icke skall gälla har rätt till ersättning enligt första stycket, om han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om att överlåtaren eller upplåtaren icke var rätt ägare.

4 a § Om lagfart har beviljats med stöd av en förfalskad fångeshandling, har rätte ägaren rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få denna och senare beviljade lagfarter undanröjda. Detsamma gäller om lagfart har beviljats trots att rätte ägaren, när han eller hon utfärdade fångeshandlingen, inte hade rådighet över den fasta egendomen på grund av att en förvaltare enligt föräldrabalken var förordnad för honom eller henne.

Om en godtroende förvärvare i de fall som avses i första stycket förpliktas att betala ersättning för rättegångskostnader till rätte ägaren, har han eller hon rätt till skälig ersättning för kostnaderna av staten. *Lag (2001:170).*

5 § Staten företräds i ärenden om ersättning enligt 4 eller 4 a § av den myndighet som regeringen bestämmer.

I mål om ersättning enligt 4 eller 4 a § tillämpas rättegångsbalkens bestämmelser om laga domstol i tvister om äganderätten till fast egendom. *Lag (2001:170).*

6 § Vill den som är part i mål om äganderätten till fast egendom eller om beståndet av rättighet i sådan egendom framställa anspråk att, om han förlorar målet, erhålla ersättning enligt 4 §, skall han antingen till gemensam handläggning med målet väcka talan mot staten om sitt ersättningsanspråk eller på sätt regeringen bestämmer lämna

underrättelse om rättegången för att staten skall kunna inträda i denna. Har förberedelsen i övrigt slutförts utan att talan om ersättningsanspråket väckts eller underrättelse om rättegången lämnats, skall rätten förelägga parten att vidtaga endera åtgärden inom viss tid. Iakttages ej tiden, är ersättningsanspråket förfallet. Erinran därom skall intagas i föreläggandet. *Lag (1974:820)*.

7 § Om den som fått ersättning enligt 4 eller 4 a § har haft rätt att utkräva beloppet av någon annan i form av skadestånd, inträder staten i denna rätt.

Ersättning enligt 4 eller 4 a § på grund av en domstols dom betalas ut sedan domen har vunnit laga kraft. *Lag (2001:170)*.

8 § Sedan ett ärende om anteckning enligt 19 kap. 29 § första stycket, 20 kap. 14 § eller 21 kap. 4 § denna balk har tagits upp på en inskrivningsdag, får den som därefter har förvärvat egendomen eller någon annan rättighet i denna än panträtt inte till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han eller hon vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om den omständighet som har antecknats.

Bestämmelserna i 6 kap. 7 § tredje stycket och 7 a § gäller också vid bedömningen av om vid förvärv av panträtt god tro föreligger i fråga om en omständighet som avses med anteckning enligt första stycket. *Lag (2010:238)*.

9 § Talan om bättre rätt till fast egendom kan med laga verkan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt även om denne före talans väckande överlåtitt egendomen. Den till vilken egendomen sålunda överlåtits har i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.

10 § Bestämmelserna i 9 § äger motsvarande tillämpning när någon vill söka betalning ur fast egendom för fordran för vilken panträtt upplåtits eller fordran som enligt lag utgår med förmånsrätt framför panträtt. Om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan talan om betalning i stället riktas mot den som innehar egendomen med äganderättsanspråk.

I fråga om tomträtt gäller första stycket även när fastighetsägaren vill uppsäga tomträttsavtalet eller väcka talan som avses i 13 kap. 11 eller 18 §. *Lag (2000:226)*.

Andra avdelningen

Inskrivningsväsendet

19 kap.

Handläggning av inskrivningsärenden m.m.

Allmänna bestämmelser om inskrivning

Inskrivning

1 § Inskrivning enligt denna balk ska göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Bestämmelser om fastighetsregistret finns i lagen (2000:224) om fastighetsregister. *Lag (2020:362)*.

Inskrivningsärenden

2 § Inskrivningsärenden är ärenden om lagfart, inteckning eller annan inskrivning enligt 20-24 kap. samt ärenden om anteckning enligt 29 och 30 §§ i detta kapitel. *Lag (2000:226)*.

Handläggande myndighet

3 § Inskrivningsärenden ska handläggas av en för landet gemensam inskrivningsmyndighet, om inte regeringen med stöd av 27 § har bestämt något annat. Den statliga lantmäterimyndigheten ska vara inskrivningsmyndighet. Verksamheten ska bedrivas vid inskrivningskontor. Regeringen meddelar föreskrifter om myndighetens inskrivningskontor och deras verksamhetsområden. *Lag (2008:541)*.

Expeditionsavgifter

4 § Regeringen får meddela föreskrifter om expeditionsavgifter för bevis eller andra handlingar som visar en inskrivningsåtgärd. *Lag (2020:362)*.

5 § Om en expeditionsavgift inte har betalats i rätt tid ska inskrivningsmyndigheten lämna avgiften för indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för obetydliga belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får avgiftsbeslutet verkställas enligt utsökningsbalken. *Lag (2020:362)*.

Inskrivningsdag

6 § Ett inskrivningsärende skall tas upp på en inskrivningsdag.

Inskrivningsdag skall hållas varje måndag, tisdag, onsdag, torsdag och fredag, dock inte på helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton.

Inskrivningsdagen skall avslutas klockan tolv. En ansökan om inskrivning enligt 20-24 kap. eller en anmälan om anteckning enligt 29 och 30 §§ i detta kapitel som kommer

in till inskrivningsmyndigheten efter denna tidpunkt anses gjord följande inskrivningsdag.

Om det samma dag som en ansökan eller anmälan tas upp görs en registrering i fastighetsregistrets allmänna del avseende den fastighet som ansökan eller anmälan avser, skall ansökan eller anmälan anses ha gjorts efter registreringen. *Lag (2000:226)*.

7 § Om ett inskrivningsärende enligt beslut av domstol ska tas upp till ny handläggning hos inskrivningsmyndigheten, ska ärendet tas upp på den inskrivningsdag då beslutet kommer in till myndigheten. *Lag (2008:153)*.

Ärenderegister och akter

8 § Inskrivningsmyndigheten skall föra ett register (ärenderegister) över de inskrivningsärendena som handläggs av myndigheten. *Lag (2011:62)*.

9 § Inskrivningsmyndigheten skall sammanföra handlingarna i inskrivningsärendena i akter. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att akterna skall utgöra en del av ärenderegistret, om de är i elektronisk form.

Om sökanden eller någon annan har lämnat någon uppgift eller förklaring av betydelse för ärendet, skall en anteckning om detta göras i akten. Detsamma gäller om en särskild utredning har gjorts i ärendet. I akten skall även tas in protokoll samt kallelser, förelägganden och andra beslut som inte skall antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Att skälen för vissa beslut skall antecknas i akten framgår av 19 och 25 §§. *Lag (2011:62)*.

Ansökan

10 § Den som vill ansöka om inskrivning enligt 20-24 kap. skall göra detta i pappersform. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om att en ansökan om inskrivning får ges in i form av ett elektroniskt dokument.

Med ett elektroniskt dokument avses en upptagning som har gjorts med hjälp av automatiserad behandling och vars innehåll och utställare kan verifieras genom ett visst tekniskt förfarande, enligt vad som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Sökanden skall ge in de handlingar som åberopas till stöd för ansökan. *Lag (2006:142)*.

10 a § Om en ansökan om inskrivning ges in i form av ett elektroniskt dokument, skall den lämnas till ett mottagningsställe för elektroniska dokument som inskrivningsmyndigheten har anvisat. Ansökan skall anses ha kommit in till inskrivningsmyndigheten när den har anlänt till ett sådant mottagningsställe. *Lag (2006:142).*

11 § En ansökan skall innehålla uppgifter om sökandens namn, personnummer och postadress. Ansökan skall också innehålla uppgift om sökandens telefonnummer till bostaden eller arbetsplatsen. Om sökanden företräds av ställföreträdare eller ombud, behöver telefonnummer dock inte anges. Nummer som avser ett hemligt telefonabonnemang behöver anges endast om inskrivningsmyndigheten begär det.

Om sökanden har en ställföreträdare, skall motsvarande uppgifter lämnas även om ställföreträdaren. Har sökanden utsett ombud, skall ombudets namn, postadress och telefonnummer anges.

Avser en ansökan något annat än inteckning, skall den även innehålla uppgift om överlåtarens, upplåtarens eller förvärvarens namn och, där sådant finns, person- eller organisationsnummer. *Lag (2000:226).*

11 a § Om en ansökan om inskrivning ges in i form av ett elektroniskt dokument, får en fångeshandling eller annan handling som avses i 20 kap. 6 § 1, 21 kap. 2 § första stycket 1 eller 23 kap. 2 § första stycket 1 eller en handling som avses i 7 kap. 5 § fjärde stycket äktenskapsbalken eller 23 § andra stycket sambolagen (2003:376) ges in elektroniskt enligt föreskrifter som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela.

Om en fångeshandling eller annan handling som avses i första stycket ges in elektroniskt, ska den elektroniska handlingens överensstämmelse med originalet vara bestyrkt enligt föreskrifter som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela. *Lag (2013:426).*

Avvisning

12 § En ansökan ska omedelbart avvisas, om

1. den inte har gjorts på det sätt som anges i 10 § första stycket, eller
2. det förvärv som sökanden åberopar uppenbarligen är sådant att det inte kan skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel. *Lag (2008:153).*

Uppskov

13 § Om en ansökan avser en fastighet eller en del av en fastighet som ingår i en beslutad men inte fullbordad sammanläggning, skall inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ärendet. Uppskov får dock inte beslutas om ansökan omedelbart skall avvisas enligt 12 § eller omedelbart avslås enligt någon bestämmelse i 20-24 kap.

Ärendet skall tas upp på nytt på den inskrivningsdag då ett meddelande har kommit in till inskrivningsmyndigheten om att sammanläggningen har fullbordats eller frågan om sammanläggning inte längre är aktuell. *Lag (2000:226)*.

14 § Om det är nödvändigt för utredningen, får inskrivningsmyndigheten besluta om uppskov i ett ärende till en viss senare inskrivningsdag. Detsamma gäller om en ansökan inte innehåller de uppgifter som anges i 11 § och ansökan på grund av detta inte kan tas upp till prövning utan väsentlig olägenhet.

Om uppskov beslutas enligt första stycket, får sökanden föreläggas att ge in den utredning eller de uppgifter som behövs. Föreläggandet får förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet.

I fall som avses i 16 § får sökanden även kallas till ett sammanträde. I fråga om ett sådant sammanträde gäller 16 § andra stycket. *Lag (2020:362)*.

15 § Har upphävts genom *lag (2011:62)*.

Kommunicering m.m.

16 § Om det på grund av någon särskild omständighet finns anledning att anta att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt eller inte kan göras gällande eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka någon annans rätt, ska inskrivningsmyndigheten ge den vars rätt berörs tillfälle att yttra sig skriftligen. I samband med detta får även sökanden eller någon annan ges tillfälle att yttra sig skriftligen.

Om det behövs, ska inskrivningsmyndigheten hålla ett sammanträde. Inskrivningsmyndigheten får förelägga sökanden eller någon annan som ska yttra sig att inställa sig personligen eller genom ombud. Föreläggandet får förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, får ansökan avvisas. Om någon annan än sökanden inte följer föreläggandet, får ärendet ändå avgöras. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om följden av att föreläggandet inte följs. Sökanden och andra som ska delta i sammanträdet får göra det genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring under samma förutsättningar som gäller enligt 5 kap. 10 § rättegångsbalken. Protokoll ska föras över det som kommer fram vid sammanträdet.

Om inskrivningsmyndigheten anser att det råder tvist om sökandens rätt, får myndigheten förelägga sökanden att inom viss tid väcka talan vid domstol. Om sökanden inte följer föreläggandet, får inskrivningsmyndigheten avvisa ansökan. En upplysning om detta ska tas in i föreläggandet. *Lag (2015:369)*.

Vilandeförklaring

17 § Av 20 kap. 7 §, 21 kap. 3 §, 22 kap. 4 § och 23 kap. 3 § följer att inskrivningsmyndigheten i vissa fall skall förklara en ansökan vilande.

I samband med att en ansökan förklaras vilande får inskrivningsmyndigheten förelägga sökanden att visa om det hinder som har föranlett vilandeförklaringen har blivit undanröjt. Föreläggandet får förenas med vite. Om sökanden inte följer föreläggandet, kan ansökan avvisas. En upplysning om detta skall tas in i föreläggandet. *Lag (2000:226).*

18 § Om en ansökan har förklarats vilande, skall inskrivningsmyndigheten ta upp den till ny prövning så snart det finns anledning till det. Ansökan får dock inte avslås utan att sökanden har fått tillfälle att yttra sig.

Inskrivningsmyndigheten får i ett ärende som avses i första stycket meddela ett sådant föreläggande som anges i 17 § andra stycket. *Lag (2000:226).*

Meddelande av beslut

19 § Ett sådant beslut i ärende enligt 20-24 kap. som enligt lag eller annan författning skall föras in i fastighetsregistrets inskrivningsdel meddelas genom att beslutet förs in i denna del av registret. Beslutet skall anses ha det innehåll som framgår av registret.

Om beslutet innebär att en ansökan inte bifalls, skall skälen för beslutet antecknas i akten. *Lag (2000:226).*

Underrättelse och bevis om beslut

20 § Inskrivningsmyndigheten skall underrätta sökanden om beslutet i ärendet. Om det i lag eller annan författning anges att bevis om beslutet skall utfärdas, utgör beviset underrättelse om beslutet. Särskild underrättelse behövs inte om bevis om beslutet utfärdas genom registrering i pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister.

Om beslutet har gått sökanden emot, skall underrättelsen innehålla de skäl för beslutet som har antecknats i akten. Om beslutet kan överklagas, skall upplysning lämnas om detta och om vad sökanden skall iaktta vid ett överklagande.

Om beslutet har gått emot någon annan som har hörts i ärendet, skall även denne underrättas om beslutet enligt andra stycket.
Lag (2006:142).

21 § Om innehållet i ett bevis som inskrivningsmyndigheten tidigare har utfärdat till följd av senare beslut om rättelse inte längre stämmer överens med uppgift i fastighetsregistrets inskrivningsdel, skall myndigheten utfärda ett nytt bevis. I samband därmed skall det tidigare utfärdade beviset förstöras.

Inskrivningsmyndigheten får förelägga den som innehar ett sådant bevis att ge in det till myndigheten. Föreläggandet får förenas med vite. *Lag (2000:226)*.

Rättelse

22 § Om fastighetsregistrets inskrivningsdel innehåller någon uppenbar oriktighet som beror på inskrivningsmyndighetens eller någon annans skrivfel, på något liknande förbiseende eller på ett tekniskt fel, ska inskrivningsmyndigheten rätta uppgiften. I fråga om personuppgifter gäller detta i stället för rätten till rättelse enligt artikel 16 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning).

Om åtgärden kan bli till skada för en ägare eller en innehavare av en panträtt eller en innehavare av en rättighet för vilken inskrivning är beviljad eller sökt, ska det inbördes företrädet mellan de berörda förvärven bestämmas efter vad som är skäligt.

I fall som avses i första stycket tillämpas inte 36 § förvaltningslagen (2017:900). *Lag (2018:778)*.

23 § När inskrivningsmyndigheten har tagit upp ett ärende om rättelse, skall detta antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel, om beslut i ärendet inte meddelas samma dag.
Lag (2000:226).

24 § Innan rättelse sker, skall inskrivningsmyndigheten ge den som berörs av åtgärden, om han eller hon är känd, tillfälle att yttra sig. Även den myndighet som avses i 18 kap. 5 § första stycket skall ges tillfälle att yttra sig. Något yttrande behöver dock inte inhämtas, om det är uppenbart obehövligt.
Lag (2000:226).

25 § Beslut om rättelse enligt 22 § meddelas genom att uppgiften i registret ändras eller tas bort med uppgift om att rättelse har gjorts. Skälen för beslutet skall antecknas i akten.

Att inskrivningsmyndigheten i vissa fall även skall utfärda ett nytt bevis om inskrivning framgår av 21 §. *Lag (2000:226)*.

Begränsning av behandling av personuppgifter

25 a § Rätten till begränsning av behandling av personuppgifter enligt artikel 18 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 gäller inte i fråga om personuppgifter i fastighetsregistrets inskrivningsdel.
Lag (2018:270).

Övriga regler för handläggningen

26 § Sökanden eller någon annan som yttrar sig får anlita ombud eller biträde. I fråga om fullmakt för ombud ska 12 kap. 8-19 §§ rättegångsbalken tillämpas. En skriftlig fullmakt behöver dock inte ges in annat än om inskrivningsmyndigheten anser att det behövs. *Lag (2020:919).*

26 a § Den som har kallats till sammanträde men inte kan inställa sig ska omedelbart anmäla det till inskrivningsmyndigheten.

I fråga om laga förfall ska bestämmelserna i 32 kap. 6-8 §§ rättegångsbalken tillämpas. *Lag (2008:153).*

26 b § Vid handläggningen av inskrivningsärenden hos inskrivningsmyndigheten tillämpas inte bestämmelsen i 22 § andra stycket förvaltningslagen (2017:900) om hur ankomstdagen för handlingar bestäms.

Om inskrivningsmyndigheten har begärt men inte fått en sådan bekräftelse som avses i 21 § förvaltningslagen av en handling, får myndigheten bortse från handlingen. *Lag (2018:778).*

26 c § Frågor om utdömande av vite som har förelagts med stöd av 19, 20, 21 eller 23 kap. prövas av inskrivningsmyndigheten. *Lag (2013:489).*

26 d § Vid handläggningen av inskrivningsärenden hos inskrivningsmyndigheten tillämpas inte bestämmelserna i 37-39 §§ förvaltningslagen (2017:900) om ändring av beslut.

I 37 a och 37 b §§ lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter finns bestämmelser om att inskrivningsmyndigheten ska ompröva beslut om stämpelskatt i vissa fall. *Lag (2018:778).*

Bemyndiganden

27 § Regeringen får i fråga om inteckningar som är registrerade i pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister föreskriva att anteckningar om innehav av pantbrev får tas bort från fastighetsregistrets inskrivningsdel på annat sätt än som följer av övriga bestämmelser i detta kapitel.

Regeringen får vidare föreskriva att ändring av namn och adressuppgifter får införas i fastighetsregistrets inskrivningsdel på annat sätt än som följer av övriga bestämmelser i detta kapitel. *Lag (2006:142).*

28 § Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om handläggningen av ärenden enligt 20-24 kap. *Lag (2000:226).*

Anteckningsärenden

29 § Inskrivningsmyndigheten ska anteckna följande uppgifter i fastighetsregistrets inskrivningsdel:

1. uppgift om exekutiv försäljning eller expropriation eller liknande tvångsförvärv som inverkat på en inteckning eller en inskriven rättighet,
2. uppgift om en myndighets fördelning av medel som inverkar på en inteckning eller en inskriven rättighet,
3. uppgift om att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom eller tomträtt eller om bättre rätt till sådan egendom,
4. uppgift om att talan har väckts i tvist om upplåtelse av tomträtt,
5. uppgift om dom eller beslut som har vunnit laga kraft i mål som avses i 3 eller 4 eller i annat mål som angår inskrivning,
6. uppgift om att fast egendom eller tomträtt har utmätts,
7. uppgift om att konkursförvaltare har begärt att fast egendom eller tomträtt som ingår i konkursbo ska säljas exekutivt,
8. uppgift om att utmätt fast egendom eller tomträtt har sålts,
9. uppgift om att fast egendom eller tomträtt har belagts med kvarstad eller tagits i förvar eller tagits i anspråk genom betalningssäkring, och
10. annan uppgift som enligt lag eller annan författning ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Anteckning ska göras när anmälan, bevis eller utdelningslängd som utvisar förhållandet har kommit in till inskrivningsmyndigheten.

Domstol ska genast till inskrivningsmyndigheten anmäla sådana förhållanden som avses i första stycket 3-5. *Lag (2008:377).*

30 § Om inskrivningsmyndigheten får uppgift om att en åtgärd som avses i 29 § första stycket 6 eller 9 har upphävts eller återgått eller att en fråga som sägs i 29 § första stycket 7 har förfallit, skall anteckningen om åtgärden tas bort.

Om inskrivningsmyndigheten i annat fall har fått en i lag eller annan författning föreskriven underrättelse om att ett tidigare antecknat förhållande har upphört, skall myndigheten ta bort anteckningen.

Även om någon underrättelse enligt första eller andra stycket inte har lämnats, skall inskrivningsmyndigheten ta bort anteckning som uppenbarligen inte längre har någon betydelse.

Lag (2000:226).

31 § I ärende enligt 29 eller 30 § skall bestämmelserna i 10 §, 10 a §, 11 § första och andra styckena, 12 § 1 och 2 samt 14-16, 19 och 22-26 §§ tillämpas. Därvid skall vad som där sägs om ansökan även avse anmälan. Om inskrivningsmyndigheten avslår eller avvisar en begäran om anteckning, skall 20 § andra och tredje styckena tillämpas.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om handläggningen av ärenden enligt 29 och 30 §§.

Om regeringen eller en myndighet med stöd av andra stycket har meddelat föreskrifter om utfärdande av bevis om beslut i ärende om anteckning, skall bestämmelsen i 21 § tillämpas även på sådant bevis. *Lag (2006:142)*.

Överklagande

Allmänt om överklagande

32 § Ett beslut av inskrivningsmyndigheten i ett inskrivningsärende får överklagas av den som beslutet rör, om det har gått honom eller henne emot. Ett beslut om rättelse enligt 22 § får överklagas även av den myndighet som avses i 18 kap. 5 § första stycket.

Beslutet överklagas till den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten ligger.

Vid överklagande tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden, om inte annat följer av denna balk. Ett beslut om att förklara en ansökan vilande får alltid överklagas särskilt.

Prövningstillstånd krävs vid överklagande till hovrätten.

Bestämmelser om överklagande av beslut om stämpelskatt finns i lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.
Lag (2008:153).

Vissa begränsningar för när ett beslut kan överklagas

33 § Har upphävts genom *lag (2008:153)*.

Sätt och tid för överklagande

34 § Den som vill överklaga ett beslut av inskrivningsmyndigheten ska göra detta skriftligen. Skrivelsen ska ges in till inskrivningsmyndigheten.

Om överklagandet avser ett slutligt beslut eller ett beslut om att förklara en ansökan vilande, ska skrivelsen ha kommit in till inskrivningsmyndigheten inom tre veckor från den dag en underrättelse eller ett bevis om beslutet hölls tillgängligt för sökanden. Skrivelsen får dock alltid ges in inom fyra veckor från den inskrivningsdag då beslutet meddelades.

I fråga om andra beslut som kan överklagas gäller bestämmelserna om klagotid i 38 § första och andra styckena lagen (1996:242) om domstolsärenden. *Lag (2008:153)*.

Anteckning om överklagande

35 § Om det överklagade beslutet har förts in i fastighetsregistrets inskrivningsdel, skall uppgift om överklagandet föras in i registret. När det finns ett lagakraftvunnet beslut med anledning av överklagandet, skall beslutets innehåll antecknas i registret. *Lag (2000:226).*

Särskilda rättsmedel

36 § I fråga om särskilda rättsmedel gäller 42 § lagen (1996:242) om domstolsärenden. *Lag (2000:226).*

Skadestånd

37 § Rätt till ersättning av staten har den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i fastighetsregistrets inskrivningsdel eller i en anordning som är ansluten till registrets inskrivningsdel hos den statliga lantmäterimyndigheten, en kommunal lantmäterimyndighet eller en myndighet som avses i 4 kap. 34 a § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Ersättningen ska efter skälighet sättas ned eller helt falla bort om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande. *Lag (2008:541).*

38 § En ägare eller rättighetshavare, som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 22 §, har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte, om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter hade bort inse att fel förekommit. *Lag (2000:226).*

39 § Bestämmelserna i 18 kap. 5 och 7 §§ gäller även i fråga om ersättning som avses i 37 och 38 §§. *Lag (2000:226).*

39 a § Den som uppsåtligen eller av oaktsamhet orsakar ren förmögenhetsskada skall ersätta skadan, om skadan orsakas genom

1. oriktigt bestyrkande enligt 11 a §, eller
2. oriktig uppgift om behörighet att företräda någon annan i ett inskrivningsärende.

Om skadan vållas i tjänsten av en arbetstagare, skall skadan ersättas av arbetsgivaren. *Lag (2006:142).*

39 b § Rätten till skadestånd enligt 39 a § faller bort om talan inte väcks inom tio år från det att inskrivningsärendet avgjordes. *Lag (2006:142).*

39 c § Bestämmelserna om rätt till ersättning enligt 39 a och b §§ får inte frångås till nackdel för en skadelidande.
Lag (2006:142).

Inskrivningens inverkan på giltigheten av inskrivna förvärv

40 § En fråga om ett förvärv är ogiltigt eller av någon annan anledning inte kan göras gällande får provas även om förvärvet har blivit inskrivet. Inskrivningen hindrar inte heller en prövning av frågan om inskrivningen av andra skäl kränker någons rätt.

Om det finns särskilda föreskrifter om att inskrivningen har rättsverkan eller om att talan skall väckas inom viss tid från inskrivningen, gäller dock dessa. *Lag (2000:226).*

20 kap. Lagfart

1 § Den som med äganderätt förvärvat fast egendom skall söka inskrivning av förvärvet (lagfart) inom tid som anges i 2 §.

Dödsbo är icke skyldigt att söka lagfart på förvärv av egendom från den döde i annat fall än när dödsboet överlåter egendomen. Make eller sambo som tillskiftats egendom vid bodelning är ej skyldig att söka lagfart på förvärvet utom när egendomen förut tillhört den andra maken eller sambon. *Lag (1987:816).*

2 § Lagfart ska sökas inom tre månader efter det att den handling som förvärvet grundas på (fångeshandlingen) upprättades.

Tiden för sökande av lagfart räknas dock

1. för förvärv som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, från det förvärvet fullbordades,
2. för dödsbo, i fall som avses i 1 § andra stycket, från det egendomen överläts eller, om bouppteckning inte hade registrerats då, från det registreringen skedde,
3. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det bouppteckningen registrerades eller, om han eller hon först därefter blivit ensam delägare, från det så skedde, dock, om boets förvaltning omhänderhas av bouppteckningsman eller testamentsexekutor eller om boet är avträtt till konkurs, inte i något fall tidigare än från det egendomen utgavs till delägaren,
4. för testamentstagare som tilldelats egendom i legat, från det testamentet fick laga kraft och legatet utgavs eller, om bouppteckning inte hade registrerats då, från det registreringen skedde,
5. när talan väckts om återgång eller hävande av förvärv innan tiden för sökande av lagfart gick ut, från det dom som innebär att talan ogillades fick laga kraft.

Om lagfart ska sökas på grund av ett förvärv med anledning av ett arv som utländsk rätt är tillämplig på, och det inte finns någon handling som förvärvet grundas på, ska tiden för att söka lagfart i stället räknas från den tidpunkt då den omständighet som ligger till grund för förvärvet inträffade. *Lag (2015:419)*.

3 § Sökes ej lagfart inom föreskriven tid, får inskrivningsmyndigheten förelägga vite för lagfartsskyldighetens fullgörande.

4 § Är bifall till förvärvarens lagfartsansökan beroende av att föregående ägares förvärv lagfares och har tiden för sökande av lagfart på dennes förvärv börjat löpa, får förvärvaren söka lagfart även på detta förvärv. Företrädaren i äganderätten är skyldig att för sådant ändamål tillhandahålla erforderliga handlingar som han innehar.

Har fast egendom på grund av förordnande i testamente eller annan rättshandling tills vidare ställts utan ägare, kan god man eller annan som har att företräda den blivande ägaren söka lagfart på egendomen för dennes räkning. Sedan ägaren blivit bestämd, får anteckning om denne göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. *Lag (2000:226)*.

5 § Den som söker lagfart ska ge in fångeshandlingen och de övriga handlingar som är nödvändiga för att styrka förvärvet.

Om ett dödsbo eller en arvinge som är ensam delägare i ett dödsbo söker lagfart på förvärv av egendom från den döde, anses en inregistrerad bouppteckning efter denne som fångeshandling. Som fångeshandling anses även ett europeiskt arvsintyg.

Om en ansökan om lagfart görs av flera sökande gemensamt, ska den innehålla uppgift om hur stor andel av fastigheten som varje sökande har förvärvat. Om det saknas sådana uppgifter och sökandena inte följer ett föreläggande att komplettera ansökan, ska den anses avse andelar efter huvudtalet.

Lag (2015:419).

6 § En lagfartsansökan ska avslås, om

1. fångeshandlingen inte har kommit in eller, om den har lämnats elektroniskt, det inte har skett på det sätt som anges i 19 kap. 11 a § eller enligt de föreskrifter som har meddelats med stöd av den paragrafen,

2. fångeshandlingen inte är upprättad på det sätt som föreskrivs i lag,

3. förvärvet avser köp eller byte och fångeshandlingen innehåller villkor, som enligt 4 kap. 4 eller 28 § medför att förvärvet är ogiltigt,

4. förvärvet avser en del av en fastighet och tiden för att ansöka om fastighetsbildning enligt 4 kap. 7-9, 28 eller 29 § eller enligt någon annan bestämmelse i lag har gått ut eller ansökan om fastighetsbildning har avslagits eller ett sådant förvärv annars enligt lag är ogiltigt,

5. överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när överlåtelsen skedde, lagfart inte var beviljad för överlåtaren eller, om så var fallet, ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag,

6. fastigheten tidigare överlåtits till någon vars förvärv enligt 17 kap. 1 eller 4 § äger

företråde framför sökandens förvärv,

7. fastigheten sålts exekutivt till annan än sökanden och försäljningen enligt 14 kap. utsökningbalken äger företråde framför dennes förvärv,

8. för sökandens rätt att förvärva fastigheten fordras myndighets tillstånd och i lag föreskriven tid för sökande av sådant tillstånd har gått ut eller ansökan om tillstånd har avslagits,

9. det är uppenbart att förvärvet av annan grund är ogiltigt eller inte kan göras gällande. *Lag (2010:2048)*.

7 § Förekommer inte omständigheter som avses i 6 §, ska lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen och överlåtelsen inte skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen inte har lagfart och fall som avses i 9 § inte föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart söks på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu inte vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta inte utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev inte utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen inte fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt äktenskapsbalkens bestämmelser är beroende av den andre makens samtycke,

8. vid överlåtelse överlåtaren är sambo och förvärvet enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) är beroende av den andra sambons samtycke, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen var upptaget på inskrivningsdag när överlåtelsen skedde,

9. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

10. förvärvet har skett genom en sådan gåva mellan makar som inte har registrerats enligt 16 kap. äktenskapsbalken,

11. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

12. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, eller

13. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som inte överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades. *Lag (2010:2048)*.

8 § Har lagfartsansökan förklarats vilande på den grund att överlåtarens underskrift på fångeshandlingen icke är styrkt av två vittnen, skall överlåtaren föreläggas att inom viss tid väcka talan vid domstol, om han anser att förvärvet är ogiltigt. Efterkommes ej föreläggandet, utgör bristen i fråga om bevittning icke hinder mot lagfart. Erinran om detta skall intagas i föreläggandet.

9 § Har fastighet förvärvats genom expropriation eller liknande tvångsförvärv eller sålts exekutivt till betalning av fordran för vilken den till följd av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar oavsett vem den tillhör, har förvärvaren rätt att

erhålla lagfart utan hinder av att den föregående ägaren ej har lagfart. Detsamma gäller samfällighetsförenings förvärv enligt 5 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. *Lag (1973:1163).*

10 § Kan den som påstår sig ha förvärvat fast egendom inte ge in sin fångeshandling eller är hans eller hennes fångeshandling bristfällig, ska inskrivningsmyndigheten på hans eller hennes begäran sätta ut ett sammanträde för utredning av äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Ett sådant sammanträde ska även sättas ut, om det begärs av den som enligt 4 § får söka lagfart på föregående ägares förvärv och dennes fångeshandling inte kan ges in eller är bristfällig.

En ansökan om lagfartssammanträde ska vara skriftlig och innehålla en redogörelse för vad som sökanden vet om förvärvet och om anledningen till att fångeshandlingen inte kan ges in eller att den är bristfällig. I sist angivna fall ska fångeshandlingen ges in. Sökanden ska vidare ge in intyg om vad Skatteverkets beslut om fastighetstaxering utvisar om äganderätten under de tio åren närmast före ansökan och den skriftliga utredning i övrigt som kan finnas tillgänglig. I 10 a § finns bestämmelser om särskilda åtgärder för att inhämta utredning. *Lag (2008:153).*

10 a § Om det är befogat med hänsyn till utredningen, får inskrivningsmyndigheten ansöka hos tingsrätten om att ett vittne eller en sakkunnig ska höras under ed eller att den som innehar en skriftlig handling eller ett föremål ska föreläggas att tillhandahålla handlingen eller föremålet. Ansökan ska göras hos den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten ligger.

Om det finns lagliga förutsättningar för åtgärden, ska tingsrätten bifalla ansökan. I fråga om sådan åtgärd som avses i första stycket gäller bestämmelserna i 35 kap. 11 §, 36 kap. 1-11, 13-18 och 20-23 §§, 38 kap. 1-5, 8 och 9 §§, 39 kap. 5 § samt 40 kap. 19 § rättegångsbalken. Tingsrätten ska dock inte pröva vilken betydelse förhöret, handlingen eller föremålet kan antas ha som bevis.

Företrädare för inskrivningsmyndigheten, sökanden och annan som ärendet kan antas angå ska kallas till förhör med ett vittne eller en sakkunnig och ges tillfälle att ställa frågor. Om sökanden eller någon annan enskild person som har kallats uteblir från förhöret, får förhöret ändå genomföras. *Lag (2008:153).*

10 b § Ett vittne eller en sakkunnig som hörs under ed efter en ansökan enligt 10 a § har rätt till skäligen ersättning av allmänna medel för nödvändiga kostnader för resa, uppehälle och tidsspillan enligt föreskrifter som regeringen meddelar. Ersättningen fastställs av tingsrätten.

Den som föreläggs att tillhandahålla en skriftlig handling eller ett föremål har, om han eller hon inte är part, rätt till skäligen ersättning av allmänna medel för kostnader. Ersättningen fastställs av inskrivningsmyndigheten.

Bestämmelser om sökandens skyldighet att ersätta staten för sådana kostnader som avses i första och andra styckena finns i 12 a §. *Lag (2008:153)*.

11 § Till ett lagfartssammanträde ska inskrivningsmyndigheten kalla sökanden och andra som ärendet kan antas gälla.

Inskrivningsmyndigheten får vid vite förelägga sökanden eller andra att infinna sig personligen eller genom ombud. Sökanden och andra som ska delta i sammanträdet får göra det genom ljudöverföring eller ljud- och bildöverföring under samma förutsättningar som gäller enligt 5 kap. 10 § rättegångsbalken. Sammanträdet får hållas även om sökanden eller någon annan som kallats uteblir.

Sammanträdet ska kungöras i ortstidning och i Post- och Inrikes Tidningar.

Kungörelsen ska innehålla uppgift om sökandens namn och adress samt fastighetens beteckning.

Kungörelsen ska även innehålla en upplysning om att sammanträdet syftar till att utreda äganderätten till fastigheten och att lagfart på denna kan komma att meddelas med stöd av det som kommer fram vid sammanträdet.

Sammanträdet ska sättas ut så att det går minst tre månader mellan kungörandet och dagen för sammanträdet. *Lag (2015:369)*.

12 § Vid lagfartssammanträde ska upplysningar om förvärvet inhämtas genom förhör med sökanden eller på annat lämpligt sätt. Om det är möjligt ska det även utredas vem eller vilka som under de tio åren närmast före ansökan innehaft fastigheten med äganderättsanspråk. Protokoll ska föras över vad som förekommit vid sammanträdet och i övrigt kommit fram i ärendet.

Sedan protokollet uppsatts, ska ansökan om lagfart på egendomen, under åberopande av protokollet såsom fångeshandling, anses gjord på den inskrivningsdag som infaller närmast därefter. *Lag (2008:153)*.

12 a § Sökanden ska ersätta staten för kostnader för lagfartssammanträde och kostnader som avses i 10 b §. Sökanden ska dock inte ersätta kostnader för kungörelse eller andra kostnader för syn än sådana som avses i 10 b § andra stycket.

Om sökanden har förpliktats av inskrivningsmyndigheten att ersätta sådana kostnader som avses i första stycket första meningen och dessa kostnader inte har betalats inom den tid som inskrivningsmyndigheten har bestämt, ska inskrivningsmyndigheten begära indrivning. Regeringen får meddela föreskrifter om att indrivning inte behöver begäras för ett ringa belopp. Bestämmelser om indrivning finns i lagen (1993:891) om indrivning av statliga fordringar m.m. Vid indrivning får verkställighet enligt utsökningsbalken ske.

Lag (2008:153).

13 § Om det på grund av innehållet i protokollet och vad som i övrigt framkommit måste antagas att det påstådda förvärvet ägt rum samt sökanden med hänsyn till vad

som framkommit bör anses som ägare, skall den omständigheten att endast protokollet åberopas som fångeshandling ej utgöra hinder mot lagfart. Ett förvärv för vilket tillstånd av myndighet fordras får dock inte läggas till grund för lagfart förrän tillstånd har lämnats.

Har i fall som avses i första stycket förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom innehåft fastigheten med äganderättsanspråk under de tio åren närmast före det år då lagfartsansökan företages till prövning, utgör omständighet som avses i 7 § 2 hinder mot lagfart endast om inskrivning eller anteckning, som grundar sig på annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därpå, skett i fastighetsregistrets inskrivningsdel under nämnda tid.

I ärende om lagfart som avses i denne paragraf skall, om så finnes erforderligt, inhämtas yttrande från kammarkollegiet. Kollegiet får föra talan mot beslut, varigenom lagfart beviljats. *Lag (2000:226)*.

14 § Är sökandens förvärv förenat med förbehåll, som inskränker hans rätt att överlåta egendomen eller söka inteckning eller upplåta rättighet i denna, eller är hans behörighet i sådant avseende inskränkt genom annans rätt att nyttja egendomen på grund av testamente, skall anteckning om inskränkningen göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel när lagfart sökes eller när upplysning om inskränkningar därefter vinnes. *Lag (2000:226)*.

21 kap. Inskrivning av tomträtt

Inskrivning av upplåtelse m.m.

1 § Den som fått tomträtt upplåten till sig skall söka inskrivning av tomträtten inom tre månader efter det att tomträtten upplåts eller, om lagfart då icke är sökt för upplåtaren, efter det att lagfart söktes.

Inskrivning får sökas även av fastighetsägaren.

Sökes ej inskrivning inom föreskriven tid, får inskrivningsmyndigheten förelägga vite för inskrivningsskyldighetens fullgörande.

2 § En ansökan om inskrivning enligt 1 § ska avslås, om

1. upplåtelsehandlingen inte har kommit in eller, om den har lämnats elektroniskt, det inte har skett på det sätt som anges i 19 kap. 11 a § eller enligt de föreskrifter som har meddelats med stöd av den paragrafen,
2. föreskrifterna i 13 kap. 1-4 och 6 §§ inte har följts,
3. lagfart inte har sökts för upplåtaren,
4. inskrivning i fastigheten har beviljats eller sökts,
5. fastigheten har utmätts, belagts med kvarstad eller tagits i förvar eller tagits i

anspråk genom betalningssäkring och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inskrivning söks,

6. det är uppenbart att upplåtelsen på annan grund är ogiltig eller inte kan göras gällande.

Har ärende angående lagfart för upplåtaren uppskjutits till senare inskrivningsdag, ska behandlingen av ansökan om inskrivning av tomträtten uppskjutas till samma dag.

Lag (2008:377).

3 § Förekommer icke omständighet som avses i 2 §, skall ansökan om inskrivning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för upplåtaren är vilandeförklarad,
2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna eller
3. upplåtelsens giltighet enligt lag är beroende av myndighets tillstånd. *Lag (1975:367).*

4 § Framgår av upplåtelsehandlingen att tomträttshavarens rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt, skall anteckning om detta göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel när inskrivning sökes. *Lag (2000:226).*

5 § Ansökan om inskrivning av avtal om sådan ändring i tomträttens innehåll som avses i 13 kap. 21 § får göras av fastighetsägaren eller tomträttshavaren sedan tomträtten inskrivits. Om sådan inskrivning gäller i tillämpliga delar 2-4 §§ med följande avvikelser.

Är inteckning förut beviljad eller sökt i tomträtten eller är inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft förut beviljad eller sökt i denna eller söks sådan inskrivning samma dag, får ansökan om inskrivning av avtal som avses i första stycket bifallas endast om rättighetshavaren medgett inskrivning av ändringsavtalet eller detta är väsentligen utan betydelse för rättighetshavarens säkerhet. Om fastigheten eller tomträtten har utmätts, belagts med kvarstad eller tagits i förvar eller tagits i anspråk genom betalningssäkring och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inskrivning söks, gäller vad som sagts nu om rättighetshavaren även utmätningssökanden eller den för vars anspråk kvarstad eller förvar eller betalningssäkring ägt rum.

Är avtal som avses i första stycket beroende av att fastighetsbildning äger rum, får ansökan bifallas endast om nämnda åtgärd kommit till stånd.

I avvaktan på att hinder som anges i andra eller tredje stycket undanröjs ska ansökan förklaras vilande. *Lag (2008:377).*

6 § Om det framgår av en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel eller upplyses på annat sätt att tomträtten har upphört enligt 13 kap. 19 §, ska det i fastighetsregistrets inskrivningsdel antecknas att tomträtten har upphört.

Ansökan om dödning av tomträttsinskrivning i fall som anges i 13 kap. 22 § får inte bifallas, om inskrivning i tomträtten är beviljad eller sökt eller om tomträtten har utmätts, belagts med kvarstad eller tagits i förvar eller tagits i anspråk genom betalningssäkring och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då dödning söks. *Lag (2008:377)*.

7 § Övergår tomträtt till ny innehavare, skall denne söka inskrivning av sitt förvärv. Om inskrivningen gäller i tillämpliga delar 20 kap. med följande avvikelser.

Ansökningen skall avslås, om inskrivning av upplåtelsen ej är beviljad eller sökt eller om förvärvet strider mot 13 kap. 9 § första stycket.

Den tid inom vilken inskrivning skall sökas börjar icke löpa förrän inskrivning av upplåtelsen blivit sökt. Bestämmelserna i 20 kap. 13 § tredje stycket gäller ej.

22 kap. Inteckning

Inteckning i fast egendom

1 § Som fastighetsägare anses i detta kapitel den för vilken lagfart senast är sökt.

2 § En ansökan om inteckning ska göras av fastighetsägaren. Den ska innehålla uppgift om dels det belopp på vilket inteckningen ska lyda, dels den eller de fastigheter som avses.

Inteckningens belopp ska anges i svenska kronor eller i sådan utländsk valuta för vilken det löpande finns tillgång till en tillförlitlig kurs för växling mellan den aktuella valutan och svenska kronor.

Ansökan får inte avse del av fastighet. Den får avse flera fastigheter gemensamt endast om dessa ägs av samma person och ligger inom samma inskrivningskontors verksamhetsområde. En ansökan som avser en fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning måste avse samma fasta egendom som inteckningen och får inte också avse en fastighet som inte svarar för inteckningen. *Lag (2008:153)*.

3 § Ansökan om inteckning ska avslås, om

1. föreskrifterna i 2 § inte iakttagits,
2. på grund av särskild föreskrift eller enligt anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel inteckning inte får beviljas i fastigheten,

3. inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt,
4. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv försäljning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,
5. sökanden är i konkurs eller försätts i konkurs den dag då inteckningen söks samt fastigheten hör till konkursboet, eller
6. en del av fastigheten har utmätts eller tagits i anspråk genom betalningssäkring eller fastigheten eller en del av fastigheten har belagts med kvarstad eller tagits i förvar och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inteckningen söks, om inte ansökningen har medgetts av Kronofogdemyndigheten.

Har ärende angående lagfart för sökanden uppskjutits till senare inskrivningsdag, ska behandlingen av ansökan om inteckning uppskjutas till samma dag. *Lag (2010:238)*.

4 § Förekommer icke omständighet som avses i 3 §, skall ansökan om inteckning förklaras vilande, om

1. ansökan om lagfart för sökanden är vilandeförklarad samt inteckningsansökningen ej medgivits av den som har lagfart,
2. rättegång pågår om hävande eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,
3. sökanden är gift samt den andra makens samtycke fordras enligt äktenskapsbalkens bestämmelser och samtycke eller annan tillåtelse enligt nämnda balk inte har givits,
4. sökanden är sambo samt den andra sambons samtycke fordras enligt bestämmelserna i sambolagen (2003:376) och samtycke eller annan tillåtelse enligt nämnda lag inte har givits, dock endast om ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av anmälan enligt 5 § andra stycket den lagen har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inteckning söks,
5. ansökningen enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd.

Förklaras ansökan vilande, skall inskrivningsmyndigheten utfärda bevis om detta (vilandebevis). *Lag (2003:378)*.

5 § Om det inte finns hinder enligt 3 eller 4 §, skall inskrivningsmyndigheten bevilja inteckning. Om ansökningen tidigare har förklarats vilande, får den dock inte beviljas förrän vilandebeviset har givits in. *Lag (1994:449)*.

5 a § När en inteckning har beviljats, ska ett pantbrev utfärdas på grundval av inteckningen. Skriftliga pantbrev utfärdas av inskrivningsmyndigheten, om inte annat följer av lagen (1994:448) om pantbrevsregister. Datapantbrev utfärdas av den statliga lantmäterimyndigheten.

Om ett datapantbrev utfärdas i stället för ett tidigare utfärdat skriftligt pantbrev, förlorar det skriftliga pantbrevet sin giltighet. Utfärdas ett skriftligt pantbrev i stället för ett tidigare utfärdat datapantbrev, förlorar datapantbrevet sin giltighet.

Det finns särskilda bestämmelser om skyldighet för inskrivningsmyndigheten att utfärda nytt pantbrev eller vilandebevis i stället för dödad sådan handling samt att i visst fall bevilja inteckning och utfärda pantbrev när ersättning på grund av brandförsäkringsavtal tillfallit borgenär som har panträtt för sin fordran. *Lag (2008:541)*.

5 b § Om det efter en exekutiv försäljning har deponerats medel som motsvarar pantbrevs belopp, skall inskrivningsmyndigheten på ansökan av fastighetens nya ägare utfärda nytt pantbrev på grundval av inteckningen. Det förra pantbrevet gäller därefter endast rätten till de deponerade medlen. *Lag (1994:449)*.

6 § Inteckning som skulle medföra lika företrädesrätt som annan inteckning skall vid inskrivningen förklaras gälla efter den andra inteckningen, om sökanden begär det. Inteckning som sättes efter annan gäller efter inteckning med lika rätt som eller bättre rätt än denna, även om detta ej anges i beslutet.

7 § Inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare utsträckas till att avse ytterligare en eller flera fastigheter (utsträckning). Om sådan ansökan gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i detta kapitel angående ansökan om inteckning i flera fastigheter.

8 § Pantbrev får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare utbytas mot två eller flera nya pantbrev (utbyte). På begäran skall därvid bestämmas i vilken ordning pantbreven sinsemellan skall medföra företrädesrätt. Härom gäller i övrigt 6 § andra punkten.

8 a § Inteckningar som besvärar endast en fastighet får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevens innehavare sammanföras till en inteckning (sammanföring). Denna inteckning skall gälla med den företrädesrätt som tillkommer den av de i sammanföringen ingående inteckningarna som gäller med sämsta rätt.

Sammanföring får ske endast om inteckningarna

1. besvärar hela fastigheten,
2. är bestämda i samma valuta, och
3. har inbördes lika rätt eller gäller omedelbart efter varandra eller efter varandra med avbrott endast för inskrivning av rättighet.

Inteckningar som är införda i pantbrevsregistret får sammanföras endast om samtliga inteckningar som omfattas av åtgärden är införda i registret och har samma pantbrevshavare.

Inteckning som avses i första stycket skall förklaras gälla för ett lägre belopp än det vartill de sammanförda inteckningarna sammanlagt uppgår, om sökanden begär det och pantbrevens innehavare medger det. *Lag (2004:449)*.

9 § Inteckning som besvärar endast en fastighet får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare nedsättas efter annan inteckning eller inskrivning av rättighet (nedsättning). Inteckning som nedsättes efter annan inskrivning gäller efter inskrivning med lika rätt som eller bättre rätt än denna, även om detta ej anges i beslutet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om gemensam inteckning med följande avvikelser.

Nedsättning efter annan inteckning får ske endast om inteckningarna besvärar samma fastigheter och nedsättningen skall genomföras på samma sätt i samtliga dessa. Svarar fastighet endast enligt 6 kap. 11 § andra stycket fordras ej att den fastighetens ägare biträtt ansökningen.

För nedsättning efter inskrivning av rättighet som besvärar endast en av fastigheterna fordras medgivande även av innehavare av sådan inskriven rättighet i annan av inteckningen besvärad fastighet som efter nedsättningen kommer att gälla med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. Svarar fastigheten endast enligt 6 kap. 11 § andra stycket, får nedsättning ske utan att den biträts eller medgivits av den fastighetens ägare eller av ägaren av eller rättighetshavare i stamfastigheten eller fastighet som före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten. Fordras ej fastighetsägares medverkan till nedsättningen, får nedsättning ske på ansökan av pantbrevets innehavare.

Är fråga om nedsättning efter inskrivning av rättighet som besvärar flera av fastigheterna, äger fjärde stycket tillämpning beträffande var och en av dem.

10 § Inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare dödas (dödning). För dödning av gemensam inteckning kräves dock icke att ägare av fastighet som svarar endast enligt 6 kap. 11 § andra stycket biträtt ansökningen.

Om dödning av inteckning när pantbrevet eller vilandebeviset förkommit finns särskilda bestämmelser.

11 § Gemensam inteckning får på ansökan av fastigheternas ägare och efter medgivande av pantbrevets innehavare avlyftas från någon eller några av fastigheterna (relaxation). Besvärar fastighet, i vilken inteckningen skall kvarstå, av panträtt eller annan rättighet som är inskriven och äger rättigheten lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen, fordras att innehavaren av sådan rättighet medger relaxationen. Svarar fastighet, från vilken inteckningen skall avlyftas, endast enligt 6 kap. 11 § andra stycket, får relaxation ske utan att den biträts eller medgivits av den fastighetens ägare eller av ägaren av eller rättighetshavare i stamfastigheten eller fastighet som före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten. Fordras ej fastighetsägarens medverkan till relaxationen, får relaxation ske på ansökan av pantbrevets innehavare.

Svarar fastigheterna för flera gemensamma inteckningar, får en av inteckningarna icke avlyftas från en fastighet utan att sådana åtgärder vidtages med de övriga inteckningarna att fastigheten icke vidare svarar för dem gemensamt med någon av de andra fastigheterna.

I fastighet, som bildats genom avstyckning av område vilket förvärvats av kommun för att ingå i allmän plats inom detaljplan, får på begäran av kommunen relaxation ske utan hinder av bestämmelserna i första stycket om att för relaxation fordras medgivande av fastighetsägare och rättighetshavare, om sannolika skäl föreligger för att områdets värde uppgår till högst två procent av den odelade fastighetens värde och relaxationen är väsentligen utan betydelse för fastighetsägarnas och rättighetshavarnas rätt. *Lag (1987:132).*

12 § På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel om innehavet.

Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och skriftligen underrätta den som tidigare var antecknad som innehavare om åtgärden. Skyldighet att underrätta tidigare antecknad innehavare föreligger dock icke, om det är uppenbart att underrättelsen saknar betydelse för honom. Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

Anmäler den som antecknats som innehavare att innehavet upphört, skall anteckningen avföras. *Lag (2000:226).*

13 § När en innehavare av pantbrev lämnar sitt medgivande till sådana åtgärder som anges i 7--11 §§, fordras att pantbrevet ges in eller, i fråga om datapantbrev, att det finns hinder mot avregistrering enligt 10 § lagen (1994:448) om pantbrevsregister och att någon begäran om att hindret skall hävas inte har framställts. *Lag (1994:449).*

14 § Om åtgärd som anges i 7 - 11 § berör vilandeförklarad ansökan om inteckning, gäller vad som för sådan åtgärd är föreskrivet om pantbrevet och dess innehavare i stället vilandebeviset och innehavaren av detta.

Inteckning i tomträtt

15 § Bestämmelserna i 1 - 14 §§, utom i vad avser gemensam inteckning, äger motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt, varvid med lagfart likställes inskrivning av tomträtt.

23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt avservitut och rätt till elektrisk kraft

Inskrivning i fast egendom

1 § Vill innehavaren av annan genom avtal upplåten nyttjanderätt än tomträtt eller av servitut eller rätt till elektrisk kraft, som upplåtits genom avtal, söka inskrivning, skall han inge den handling på vilken rättigheten grundas. Inskrivning får sökas även av fastighetsägaren.

2 § En ansökan om inskrivning enligt 1 § ska avslås, om

1. den handling som rättigheten grundas på inte har kommit in eller, om den har lämnats elektroniskt, det inte har skett på det sätt som anges i 19 kap. 11 a § eller enligt de föreskrifter som har meddelats med stöd av den paragrafen,
2. föreskrift i lag beträffande sådan upplåtelse som ansökan angår inte har iakttagits och föreskriften inte avser giltigheten av endast visst förbehåll,
3. upplåtelsen står i strid med en mot upplåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när upplåtelsen skedde, lagfart inte var beviljad för upplåtaren eller, om så var fallet, ärende om anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag,
4. inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt,
5. fastigheten före upplåtelsen överlåtits till någon vars förvärv enligt 17 kap. 1 eller 4 § äger företräde framför upplåtelsen,
6. fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv försäljning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,
7. fastigheten har belagts med kvarstad eller tagits i förvar och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inskrivning söks,
8. upplåtelsen avser arrende eller hyra som enligt förbehåll i upplåtelsehandlingen inte får inskrivas,
9. upplåtelsen avser rätt till elektrisk kraft och skriftligt medgivande till inskrivning inte föreligger,
10. det är uppenbart att upplåtelsen av annan grund är ogiltig eller att rättigheten upphört eller av annat skäl inte kan göras gällande.

Har ärende angående lagfart för upplåtaren uppskjutits till senare inskrivningsdag, ska behandlingen av ansökan om inskrivning uppskjutas till samma dag. *Lag (2008:377).*

3 § Förekommer icke omständighet som avses i 2 §, skall ansökan om inskrivning förklaras vilande, om

1. upplåtaren ej har lagfart,
2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävande eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,
3. rättigheten är upplåten i del av fastighet, vilken återstår efter förvärv av område

eller av andel som enligt fångeshandlingen skall utbrytas, och frågan om fastighetsbildning icke blivit slutligen avgjord,

4. upplåtelsen enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd.

Kommer i fall som anges i första stycket 3 fastighetsbildning ej till stånd, anses ansökningsen avse den odelade fastigheten.

4 § Rättighet, som skulle ha företräde framför annan rättighet som avses i detta kapitel eller utgöres av inteckning, skall vid inskrivningen förklaras gälla efter den andra rättigheten, om sökanden begär det.

Rättighet som sättes efter annan rättighet gäller efter rättighet med lika rätt som eller bättre rätt än denna även om detta ej anges i beslutet.

5 § Inskriven rättighet får på ansökan av rättighetshavaren med fastighetsägarens samtycke nedsättas efter annan inskriven rättighet (nedsättning). Bestämmelsen i 4 § andra stycket äger därvid motsvarande tillämpning.

6 § En inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del (dödning). Om rättigheten har upphört helt eller till viss del, ska rättighetshavaren göra en sådan ansökan inom tre månader. Får inskrivningsmyndigheten uppgift om att en rättighet har upphört, får myndigheten förelägga rättighetshavaren vid vite att ansöka om dödning eller visa att rättigheten inte har upphört.

Om rättigheten har upphört helt eller till viss del, får inskrivningen dödas till motsvarande del även på ansökan av fastighetsägaren.

En inskrivning får tas bort, om det är uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten.

Lag (2013:489).

7 § Bestämmelserna i 1 - 6 §§ äger med följande avvikelser motsvarande tillämpning i fråga om rättighet som grundar sig på förvärv som anges i 17 kap. 11 § och i övrigt är av den beskaffenhet som avses i detta kapitel.

Nyttjanderätt som anges i 12 kap. 2 § ärvdabalken får ej inskrivas.

Ansökan om inskrivning på grund av testamente eller förrättning får ej bifallas innan testamentet eller förrättningen vunnit laga kraft. I avvaktan på att hindret undanröjes skall ansökningsen förklaras vilande.

Inskrivning i tomträtt

8 § Bestämmelserna i 1 - 7 §§ äger motsvarande tillämpning i fråga om inskrivning i tomträtt, varvid med lagfart likställes inskrivning av tomträtt. Ansökan om inskrivning i tomträtt skall dock avslås, om inskrivning av tomträttsupplåtelsen ej är beviljad eller sökt.

Övriga bestämmelser

9 § Kommer en inskriven rättighet till följd av ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) att gälla i en annan fastighet än den i vilken den har blivit inskriven, skall rättigheten inskrivas i den andra fastigheten. En sådan inskrivning ger samma rätt till företräde som om den verkställts efter ansökan. *Lag (1989:722).*

24 kap. Inskrivning av förklaring om tillbehör till fastighet

1 § En fastighetsägare har rätt att ansöka om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel av en förklaring som avses i 2 kap. 3 §. Som fastighetsägare anses i detta kapitel den för vilken lagfart senast är sökt.

Ansökan ska avslås, om

1. ansökan om lagfart för sökanden är vilandeförklarad och inskrivningsansökan inte har medgetts av den som har lagfart,
2. en eller flera inteckningar gäller i fastigheten och varje borgenär för vars fordran pantbrev på grund av sådan inteckning utgör säkerhet inte med ingivande av pantbrevet har medgett ansökan,
3. fastigheten har frångått sökanden på grund av exekutiv försäljning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,
4. sökanden är i konkurs eller försätts i konkurs den dag då inskrivningen söks samt fastigheten hör till konkursboet,
5. fastigheten eller en del därav är utmätt eller utmäts den dag då inskrivningen söks och Kronofogdemyndigheten inte har medgett ansökan,
6. fastigheten eller en del därav har tagits i anspråk genom betalningssäkring eller tas i anspråk den dag då inskrivningen söks och Kronofogdemyndigheten inte har medgett ansökan,
7. fastigheten eller en del därav är belagd med kvarstad eller tagen i förvar eller beläggs med kvarstad eller tas i förvar den dag då inskrivningen söks och Kronofogdemyndigheten inte har medgett ansökan.

Om ett ärende angående lagfart för sökanden har skjutits upp till en senare inskrivningsdag, ska behandlingen av inskrivningsansökan skjutas upp till samma dag. *Lag (2008:377).*

2 § En inskrivning av förklaring som avses i 2 kap. 3 § ska tas bort på ansökan av fastighetsägaren.

För en ansökan enligt första stycket gäller 1 § andra och tredje styckena. I stället för vad som föreskrivs i 1 § andra stycket 2 gäller dock att ansökan ska avslås, om inte varje borgenär som har företagshypotek i fastighetsägarens näringsverksamhet har

medgett ansökan genom att ge in företagsinteckningsbrevet till inskrivningsmyndigheten.
Lag (2008:989).

3 § Bestämmelserna i 1 och 2 §§ tillämpas också på tomträtt som har inskrivits. Därvid likställs inskrivning av tomträtt med lagfart. *Lag (1984:651).*

Övergångsbestämmelser

1983:657

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1984. 9 kap. 33 § gäller också i fall då jordägaren utgivit ersättning för torrläggning av mark enligt vattenlagen (1918:523).

1984:401

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1984 och tillämpas även på avtal som har slutits före lagens ikraftträdande. Till grund för förverkande enligt första stycket 8 i dess nya lydelse får läggas endast förfarande efter lagens ikraftträdande.

1984:678

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.
2. Bestämmelserna i 9 kap. 12 a § och 11 kap. 6 b § skall inte tillämpas i en tvist, som har anhängiggjorts vid domstol eller arrendenämnd före ikraftträdandet.
3. Om ett avtal har sagts upp före ikraftträdandet, skall äldre bestämmelser om uppsägning och hänskjutande av tvist till arrendenämnd tillämpas. I sådant fall gäller inte heller de nya bestämmelserna i 9 kap. 12 b § samt 11 kap. 5 a §, 6 § fjärde stycket och 6 a §.
4. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 5 §, 8 kap. 23 § och 9 kap. 2, 18, 21, 29, 31 samt 36--39 §§ i deras äldre lydelse fram till den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. 9 kap. 31 § skall dock tillämpas i sin nya lydelse redan tidigare, om antingen arrendatorn ensam eller arrendatorn och före honom hans make eller någon av hans föräldrar har brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år när tillstånd söks.
5. Om ett avtal som har ingåtts före ikraftträdandet innehåller villkor som fordrar arrendenämndens godkännande, skall den i 8 kap. 2 § andra stycket andra meningen föreskrivna tiden räknas från utgången av år 1984.

1984:694

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.
2. Äldre bestämmelser tillämpas i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat föreskrivs i det följande.
3. Om inte något annat följer av punkterna 4--9, tillämpas den nya lydelsen av 7 kap.

16 § samt 12 kap. 1 och 2 §§, 3 § andra--fjärde styckena, 4--8 §§, 15 § fjärde stycket, 16, 20, 26, 28, 35, 42, 45--55 a, 63 och 67 §§ även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Om ett hyresavtal har sagts upp före ikraftträdandet, tillämpas fortfarande äldre bestämmelser om uppsägningstid och tid för hyresavtals upphörande samt hänskjutande av tvist till hyresnämnd även om hyrestiden går ut först efter ikraftträdandet. Äldre bestämmelser om uppsägningstid tillämpas också för hyresavtal, som har ingåtts för bestämd tid, om uppsägningstiden är längre enligt de nya bestämmelserna och uppsägning sker före utgången av januari 1985.

Innehåller ett hyresavtal, som har ingåtts före ikraftträdandet, villkor som strider mot bestämmelserna i 12 kap. 19 § i dess nya lydelse, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av år 1986 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

4. Har ett avtal om hyra av en bostadslägenhet ingåtts för bestämd tid före ikraftträdandet, skall hyrestiden ändå anses vara obestämd, om inte parterna har kommit överens om något annat senast vid den tidpunkt till vilken avtalet efter ikraftträdandet tidigast kan sägas upp av båda parter. En sådan överenskommelse gäller mot en ny ägare av fastigheten, om hyresavtalet har upprättats skriftligen och överenskommelsen har antecknats på hyresvärdens exemplar av handlingen.

5. Bestämmelsen i punkten 3 andra stycket första meningen om verkan av att hyresavtalet har sagts upp före ikraftträdandet gäller inte om avtalet efter uppsägningen har förlängts för tid efter ikraftträdandet.

6. Om ett hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet är träffat på obestämd tid eller med förbehåll för såväl hyresvärden som hyresgästen att säga upp avtalet och en uppsägning, sedan lagen har trätt i kraft, inte sker till den tidpunkt avtalet på grund av sådan uppsägning tidigast kan frånträdas, skall de nya bestämmelserna med undantag av 12 kap. 19 § tillämpas på avtalet från den tidpunkten, även om det inte följer av någon annan övergångsbestämmelse. Detta gäller även om uppsägning sker men avtalet förlängs.

7. Om det finns särskilda skäl, kan länsstyrelsen ge en förening eller ett aktiebolag som avses i punkt 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614) tillstånd att tillämpa avtalsklausul som strider mot 12 kap. 15 § andra stycket första meningen eller 19 §.

Tillstånd som har meddelats enligt äldre bestämmelser gäller även efter ikraftträdandet. *Lag (1991:617).*

8. Hyrestvister som har anhängiggjorts vid domstol eller hyresnämnd före ikraftträdandet prövas enligt äldre bestämmelser.

9. Vid tillämpning av bestämmelsen om fardag i 11 § lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss gäller, såvitt angår hyra, 12 kap. 4 § tredje stycket i dess äldre lydelse även efter ikraftträdandet.

1985:172

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1985.

2. Äldre bestämmelser i 6 kap. 3 § första stycket skall tillämpas på pantbrev, som gäller på grund av inteckning som har sökts före ikraftträdandet av denna lag, om fastigheten har utmätts, konkursansökan har gjorts eller de medel som i övrigt skall fördelas har nedsatts före ikraftträdandet.

3. Vad som sägs i 6 kap. 3 § tredje stycket gäller inte, om utmätningen eller pantförskrivningen i andra hand har skett före ikraftträdandet.

1985:279

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1985.

2. I fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 10 kap. 1 § i sin nya lydelse först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet. Om arrendeförhållandet vid arrendetidens utgång varat minst tio år tillämpas dock 10 kap. 1 § i den nya lydelsen från och med ikraftträdandet. Detsamma gäller, om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendeförhållandet varat minst tio år.

3. Har arrendeavtal uppsagts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

1985:928

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1986.

2. Den nya bestämmelsen i 9 kap. 23 § tredje stycket skall tillämpas också beträffande avräkningsperioder som löper vid ikraftträdandet.

Detta gäller dock inte, om parterna i arrendeavtalet har reglerat hur kostnadsförändringar skall beaktas eller om det med hänsyn till arrendevillkoren och omständigheterna vid arrendevillkorens tillkomst skulle vara oskäligt att tillämpa den nya bestämmelsen.

1986:1240

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1987.

2. Den äldre lydelsen av 71 § tredje stycket sista meningen skall tillämpas i fråga om beslut som har meddelats före ikraftträdandet.

1987:242

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1987.

2. Den nya lydelsen av 12 kap. 46 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. När frågan om rätt till förlängning av ett hyresavtal prövas i anledning av en uppsägning som har skett före ikraftträdandet tillämpas dock den äldre lydelsen av 46 §.

1987:816

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1988.

2. Föreskrifterna i 12 kap. i deras nya lydelse tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Föreskrifterna i 12 kap. 33 § skall tillämpas i deras äldre lydelse dels i fråga om bodelning med anledning av boskillnad samt skifte med anledning av boskillnad eller äktenskapsskillnad, dels i fall då ett samboförhållande har upphört före ikraftträdandet.

3. I fråga om överlåtelse som har gjorts före ikraftträdandet skall 20 kap. 7 §

tillämpas i dess äldre lydelse.

4. Har en ansökan om inteckning gjorts före ikraftträdandet, skall 22 kap. 4 § i dess äldre lydelse fortfarande tillämpas i ärendet.

1988:408

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1988.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 55 b, 66 och 67 §§ skall tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Ett beslut om återbetalning av hyra enligt 55 b § får dock inte avse tid före ikraftträdandet.

1988:927

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1989.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 23 och 40 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989, dock först från den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp av hyresvärden genom uppsägning efter utgången av år 1988. Intill dess tillämpas fortfarande äldre bestämmelser.

3. De nya bestämmelserna i 12 kap. 8, 57--60 och 66 §§ gäller även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före den 1 januari 1989. Om ett hyresavtal har sagts upp dessförinnan, tillämpas dock fortfarande äldre bestämmelser.

4. Innehåller ett hyresavtal, som har ingåtts före den 1 januari 1989, villkor som strider mot de nya bestämmelserna i 12 kap. 19 §, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av juni 1990 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas.

1990:936

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller dock äldre bestämmelser.

1990:1127

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1991. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i mål

1. där talan väckts vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet,
2. som efter återvinning överlämnats till fastighetsdomstol före ikraftträdandet, eller
3. som enligt lagsökningslagen (1946:808) hänskjutits till rättegång vid fastighetsdomstol före ikraftträdandet.

1991:850

Denna lag träder i kraft den dag regeringen bestämmer. Äldre föreskrifter gäller fortfarande i fråga om mål om lagsökning, betalningsföreläggande och handräckning där talan väckts före ikraftträdandet.

1992:126

Denna lag träder i kraft den 1 april 1992. Mål som före ikraftträdandet kommit in till arbetsdomstolen men ännu inte avgjorts handläggs enligt äldre föreskrifter.

1992:448

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992. Äldre lydelse av 4 kap. 1 och 2 §§ gäller dock i fråga om rättshandlingar som har företagits före ikraftträdandet.

1992:1209

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.
2. Har intrång som avses i 3 kap. 7 § inletts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser om rätten till ersättning.

1993:400

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1993.
2. Bestämmelserna i 12 kap. 35 § skall tillämpas i sin nya lydelse när hyresnämnden efter ikraftträdandet prövar frågor om tillstånd till överlåtelse av hyresrätt.
3. Beträffande överlåtelser av hyresrätter till bostadslägenheter som äger rum före ikraftträdandet skall 12 kap. 38 § tillämpas i sin äldre lydelse.
4. I fråga om störningar i boendet som inträffat före ikraftträdandet tillämpas de nya bestämmelserna i 12 kap. 25 § samt 42 § första stycket 6 och tredje stycket i fall då hyresvärden efter ikraftträdandet givit en hyresgäst tillsägelse att se till att störningarna upphör. I annat fall tillämpas äldre bestämmelser.

De nya bestämmelserna om särskilt allvarliga störningar i boendet får bara tillämpas i fråga om störningar som inträffat sedan lagen trätt i kraft.

5. De nya bestämmelserna i 12 kap. 42 §, såvitt avser hyror, och 44 § tillämpas på hyror som förfaller till betalning sedan lagen trätt i kraft. Beträffande hyror som dessförinnan förfallit till betalning tillämpas äldre bestämmelser.
6. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet tillämpas bestämmelserna i 12 kap. 45 § första stycket i sin äldre lydelse.

Ett avtal om avstående från besittningsskydd till en bostadslägenhet har verkan enligt äldre bestämmelser om avtalet har ingåtts före ikraftträdandet.

1994:817

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1994.
2. De nya föreskrifterna gäller även hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. De äldre föreskrifterna i 12 kap. 1 § tillämpas dock på avtal som ingåtts före ikraftträdandet.
3. De äldre föreskrifterna i 12 kap. 55 a § tillämpas beträffande åtgärd för vilken det har meddelats bygglov med stöd av 8 kap. 31 § plan- och bygglagen (1987:10).

1995:567

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1995.
2. I fråga om arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller den nya

lydelsen av 8 kap. 21 § samt de nya bestämmelserna i 9 kap. 21 a, 31 a och 31 b §§ först efter den tidpunkt till vilken jordägaren tidigast kan säga upp avtalet genom uppsägning efter ikraftträdandet.

1995:1397

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1996.
2. Den äldre lydelsen av 7 kap. 29 § gäller fortfarande i fråga om fastighetsbildningsmyndigheter som inrättats enligt lagen (1971:133) om kommunal fastighetsbildningsmyndighet och fastighetsregistermyndighet.

1995:1474

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1996.
2. I fråga om avtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller, såvitt avser 8 kap. 12 a och 12 b samt 9 kap. 19, 31 och 34 a §§, äldre regler fram till den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet.
3. I fall då tid för klander av arrendesyn har börjat löpa före ikraftträdandet gäller 9 kap. 28 § första stycket i sin äldre lydelse.
4. Beträffande arrendeställen på vilka det vid ikraftträdandet finns hus för vilket det då inte har bestämts något taxeringsvärde gäller 10 kap. 4 § i dess tidigare lydelse fram till den tidpunkt till vilken avtalet tidigast kan sägas upp genom uppsägning efter ikraftträdandet.

1996:246

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1996. Har ett beslut meddelats före lagens ikraftträdande tillämpas fortfarande äldre bestämmelser, om beslutet överklagas.

1997:62

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 1997.
2. Bestämmelserna i 12 kap. 18 d - h §§ skall inte tillämpas i fråga om åtgärder som har påbörjats före lagens ikraftträdande.
Dessa bestämmelser skall inte heller tillämpas beträffande åtgärder som genom bindande avtal upphandlats av fastighetsägaren före den 1 december 1996. I fråga om åtgärder för vilka de nya bestämmelserna inte gäller tillämpas fortfarande de upphävda föreskrifterna i 12 kap. 55 a §. Härvid skall 12 kap. 70 och 73 §§ tillämpas i sin äldre lydelse.
3. Om det finns särskilda skäl, kan länsstyrelsen medge undantag från tillämpningen av bestämmelserna i 12 kap. 18 d - h §§ i fråga om hus som ägs av förening eller aktiebolag som avses i punkt 7 övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen (1991:614).
4. Vid tvist om hyra som blivit gällande enligt 12 kap. 54 a § i dess äldre lydelse tillämpas 12 kap. 55 c § tredje stycket i sin äldre lydelse.

1997:617

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1998.
2. 9 kap. 33 § i dess äldre lydelse skall fortfarande gälla i fall då en jordägare har

utgivit ersättning för byggande av enskild väg enligt lagen (1939:608) om enskilda vägar.

1998:146

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1998.
2. Vid tillämpningen av 28 a § skall ett åtagande att ställa pant eller borgen som har ingåtts före ikraftträdandet anses ha börjat gälla vid ikraftträdandet.

1998:861

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1999.
2. Vad som stadgas om naturvårdsavtal i 7 kap. 3 § andra stycket skall inte gälla i fråga om avtal som har ingåtts före denna lags ikraftträdande.

2000:182

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2000. Äldre föreskrifter gäller för beräkning av ränta som avser tid före ikraftträdandet.

2000:226

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2000. Genom lagen upphävs lagen (1932:169) om uppläggande av nya fastighetsböcker och lagen (1973:98) om inskrivningsregister.
2. Äldre bestämmelser gäller i fråga om fastigheter eller tomträtter för vilka inskrivningsmyndigheten enligt 10 § lagen (1973:98) om inskrivningsregister har beslutat att de skall stå kvar i fastighetsbok eller tomträttsbok. För sådana fastigheter eller tomträtter skall vad som i lag eller annan författning sägs om inskrivning eller anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel i stället avse anteckning i fastighetsbok eller tomträttsbok.

2001:170

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

De nya bestämmelserna gäller endast i fråga om kostnader som har uppkommit efter ikraftträdandet.

2002:29

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2002.
2. I fråga om åtgärder som har påbörjats före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 a § inte tillämpas samt 12 kap. 18 d § och 55 § tredje stycket tillämpas i sina äldre lydelse. Om ett meddelande enligt 12 kap. 18 e § har lämnats till hyresgästen före ikraftträdandet, skall denna paragraf tillämpas i sin äldre lydelse. 12 kap. 18 f § skall tillämpas i sin äldre lydelse om ansökan om tillstånd till åtgärden har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet.
3. I fråga om hyresavtal som avser upplåtelse i andra hand och har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 45 § i sin äldre lydelse.

4. I fråga om hyresavtal som har sagts upp före ikraftträdandet skall 12 kap. 50, 57 a och 58 b §§ tillämpas i sina äldre lydelse.

5. I hyrestvister som har anhängiggjorts före ikraftträdandet skall 12 kap. 55 § andra stycket tillämpas i sin äldre lydelse.

Lag (2002:103).

2002:351

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2002.

2. För beräkning av ränta som avser tid före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser. Har en sakägarförteckning upprättats före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser.

2003:378

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

2. Om ett samboförhållande har upphört före ikraftträdandet, tillämpas äldre bestämmelser.

2003:530

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

2. I fråga om företagshypotek på grund av en inteckning som har beviljats före ikraftträdandet tillämpas äldre bestämmelser fram till den 1 januari 2005.

3. Vid en konkurs som har beslutats på grund av en ansökan som gjorts före ikraftträdandet tillämpas alltid äldre bestämmelser.

2004:555

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2005. Äldre föreskrifter tillämpas på avtal som har ingåtts dessförinnan.

2005:902

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

2. Om lagfart söks för ett förvärv som är utan verkan till följd av 2 kap. 9 b § aktiebolagslagen (1975:1385), tillämpas 20 kap. 6 § i sin äldre lydelse.

2005:947

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

2. Om överenskommelser som avses i 12 kap. 45 § tredje stycket och 56 § andra stycket i paragrafernas äldre lydelse har ingåtts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser.

2005:1058

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

2. I fråga om ärenden som en arrendenämnd avgjort före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

2006:408

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2006.
2. I fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, skall 12 kap. tillämpas i sin äldre lydelse.

2006:928

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

2008:153

1. Denna lag träder i kraft den 1 juni 2008.
2. Vid överklagande av ett beslut som har meddelats före ikraftträdandet ska äldre föreskrifter tillämpas.

2008:989

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009.
2. I fråga om en företagsinteckning enligt den upphävda lagen (2003:528) om företagsinteckning tillämpas äldre bestämmelser.

2008:1074

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009.
2. I fråga om en ansökan om återbetalning enligt 12 kap. 55 e § som har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet ska paragrafen i sin äldre lydelse tillämpas.

2010:238

1. Denna lag träder i kraft den 1 maj 2010.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande i fall där kommunen före den 1 maj 2010 har gjort en anmälan till inskrivningsmyndigheten enligt 7 § förköpslagen (1967:868).

2010:811

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2011.
2. Hyrestvister enligt 12 kap. 55 § som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet prövas enligt äldre bestämmelser.

2010:993

1. Denna lag träder i kraft den 2 maj 2011.
2. Mål som vid ikraftträdandet handläggs i en fastighetsdomstol ska lämnas över till den tingsrätt som skulle ha varit behörig om målet hade inletts efter ikraftträdandet. Detta gäller dock inte mål där huvudförhandling har inletts före ikraftträdandet. För ett sådant mål ska äldre bestämmelser gälla. Förordnanden för dem som ingår i rätten ska därvid anses ha fortsatt giltighet såvitt avser det pågående målet.
3. Ett avgörande som meddelas av en fastighetsdomstol överklagas till hovrätt och handläggs efter överklagandet enligt äldre bestämmelser.

2010:1935

1. Denna lag träder i kraft den 1 april 2011.
2. Äldre bestämmelser gäller om ett beslut om delgivning enligt 16 och 17 §§ delgivningslagen (1970:428) har fattats före den 1 april 2011 eller om en handling har skickats eller lämnats före denna tidpunkt.

2011:893

1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2011.
2. Äldre föreskrifter gäller om en ansökan har kommit in till tingsrätten före ikraftträdandet.

2012:819

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.
2. I fråga om hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

2013:489

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2013.
2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för inskrivningar av rättigheter som har upphört före den 1 juli 2013.

2014:335

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.
2. De nya bestämmelserna tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. De tillämpas dock inte i mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

2014:337

1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2014.
2. Innehåller ett hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet villkor som strider mot 12 kap. 19 § i dess nya lydelse, gäller villkoret mot hyresgästen till utgången av år 2016 eller, om avtalet inte kan sägas upp till upphörande vid den tidpunkten, till den senare tidpunkt då avtalet på grund av uppsägning tidigast kan frånträdas av båda parter.

2019:523

1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2019.
2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 35, 39, 40, 42 och 43 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3-5.
3. För en ansökan om tillstånd till byte eller upplåtelse av lägenheten i andra hand som kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 12 kap. 35 och 40 §§ i de äldre lydelseerna.
4. För ett avtal om vidareupplåtelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 39 § i den äldre lydelsen.
5. Om det före ikraftträdandet har ingåtts avtal om upplåtelse i andra hand utan samtycke eller tillstånd eller med en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § fjärde

stycket gäller 12 kap. 42 och 43 §§ i de äldre lydelseerna. Detsamma gäller om en hyresgäst har lämnat, tagit emot eller begärt särskild ersättning för en hyresrätt före ikraftträdandet.

6. För hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 55 och 55 e §§ i de äldre lydelseerna.

2020:362

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2020.

2. De nya bestämmelserna i 8-10 kap. gäller även för arrendeavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Om ett avtal om bostadsarrende har sagts upp eller om en begäran om villkorsändring av ett sådant avtal har skett före ikraftträdandet, tillämpas dock 10 kap. 6 a § på avtalet först efter det att frågan om förlängning eller villkoren för förlängningen är slutligt avgjord.

3. Bestämmelserna i 19 kap. 5 § ska inte tillämpas på beslut om expeditonsavgift som har meddelats före ikraftträdandet.