



Svensk författningssamling

Lag om ändring i jordabalken

Utfärdad den 23 maj 2024

SFS 2024:313

Publicerad
den 29 maj 2024

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om jordabalken²

dels att 12 kap. 20, 25, 26, 41–43, 47, 63, 72 och 73 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 12 kap. 25 a–25 c §§, av följande lydelse.

12 kap.

20 § Om avtal inte har ingåtts om tiden för betalning av hyra i pengar, ska 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 avser en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om tidigare förfallodag har avtalats.

Hyran ska betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av denne. Betalning får alltid ske genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare. Om hyran ska betalas på en ort utanför Sverige, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

25 §³ Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också 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).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns

¹ Prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190.

² Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

³ Senaste lydelsen 1993:400.

bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

SFS 2024:313

25 a § Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska hyresvärden uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör och, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Första stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

25 b § Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon svarar för enligt 24 § första stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

25 c § Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att det finns ohyra på ett föremål, får det inte tas in i lägenheten.

26 §⁴ Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp 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 utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i andra stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

41 § Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas

⁴ Senaste lydelse 1991:850.

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,
- hur lång tid utomstående personer inrymts i lägenheten,
- boendeförhållandena i övrigt,
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter.

42 §⁵ 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 uppmaning 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, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b § och rättelse inte görs utan dröjsmål efter uppmaning,

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 eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

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

⁵ Senaste lydelse 2019:533.

om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

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

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon uppmaning om rättelse inte har gjorts. Hyresavtalet för en bostadslägenhet får då sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden men en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden. En uppmaning om rättelse och underrättelse till socialnämnden ska alltid lämnas om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som gör sig skyldig till sådant åsidosättande eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b §.

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Detsamma gäller om ett förverkande är oskäligt med hänsyn till att 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.

43 §⁶ 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 allvarlig bristande skötsamhet eller 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 uppmanat 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 förverkandegrundande 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 sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om brottsligheten 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 sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

⁶ Senaste lydelse 2019:523.

47 §⁷ 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 godta 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 hyresgästerna 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 godta 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.

Vid bedömningen av om hyresvärden skäligen kan godta någon som hyresgäst ska det som skäl för förlängning beaktas om denne, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående. I en sådan situation ska det beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

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.

63 §⁸ Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 a § första stycket, 26 §, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § andra stycket, 46 a § 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. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den utthyrd lägenhetens adress.

⁷ Senaste lydelse 2019:533.

⁸ Senaste lydelse 2021:1097.

72 §⁹ Hyrestvister som rör störningar i boendet, särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt.

SFS 2024:313

73 §¹⁰ I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande 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 §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat framgår av 3–5.

3. Om förpliktelsen åsidosatts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 25–25 c, 42 och 43 §§ i de äldre lydelseerna.

4. I den utsträckning som utomstående personer varit inrymda i lägenheten före ikraftträdandet gäller 12 kap. 41 § i den äldre lydelsen.

5. För mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet gäller 42 § femte stycket och 47 § i de äldre lydelseerna.

På regeringens vägnar

GUNNAR STRÖMMER

Anna-Karin Berglund
(Justitiedepartementet)

⁹ Senaste lydelse 1993:400.

¹⁰ Senaste lydelse 2021:1097.