

Vinnare av Svenska
utbildningspriset



Ändringar i hyreslagen – så påverkas hyresvärdar

Anna Karlberg och Maya Zaidan, den 13 mars 2025



Lagändringar i hyreslagen från den 1 juli 2024

- För ökad trygghet i bostadsområden
- Skapa bättre förutsättningar för trygga bostadsområden
- Skärpa hyresgästens skyldighet att inte försämra tryggheten i fastigheten genom sitt agerande
- Utökad möjlighet för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott

Bristande skötsamhet

Nytt begrepp - bristande skötsamhet - införs. Hyresgästen ska utöver sundhet, ordning och gott skick även säkerställa trygghet inom fastigheten.

Geografiskt område

Det geografiska området utökas – torg, busshållplats, lekplats, parkeringsytor, grönområden

Särskilt allvarlig bristande skötsamhet

Särskilt allvarlig bristande skötsamhet – mordbrand, våld eller hot om våld, trakasserier även mot hyresvärdens personal, blåljuspersonal, hemtjänstpersonal m.m.

Lagtext innan den 1 juli 2024

JB 12 kap. 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 socialnämnden 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).

Lagtext efter den 1 juli 2024

JB 12 kap. 25 §

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

Brottslig verksamhet

Enklare att säga upp om lägenheten används för brottslig verksamhet. Ej längre krav att den används helt eller delvis för brottslig verksamhet eller att det präglas av affärsmässighet.

Förverkandegrund JB 12 kap 42§ p. 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”

Tillträde

Tillträde för kontroll av lägenhetens användning. Förtydligas att begäran ska skickas med rek.

JB 12 kap 26§

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.

Inneboende

Skärpta regler kring inneboende – får ej ha inneboende på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta.

JB 12 kap. 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

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,

risker för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,

risker för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter.

Förverkande- uppsägningsförfarandet

- Rättelseanmaning
- Underrättelse till Socialnämnd
- Uppsägning
- Undantag- särskilt allvarliga störningar/bristande skötsamhet



Maya Zaidan

Fastighetsjurist

Jurideko- en del av Nabo



Anna Karlberg

Fastighetsjurist

Jurideko- en del av Nabo

Hyresrättslig nyhetsdag 2025

7 maj

Kursen behandlar bland annat:

- Ny hyreslagstiftning
- Aktuell hyresrättslig praxis
- Förväntad hyreslagstiftning

Vad tyckte du om dagens webinarium?

Ta gärna 30 sekunder och svara på utvärderingen!
Efter det besvaras frågor i mån av tid

Frågor?



Tack!

För frågor om BG Institute och våra kurser,
mejla oss på kursinformation@bginstitute.se

