

NORMA



STUDENT-
BOSTADS-
FÖRETAGEN

Vilka är vi?

Kristina Andersson

Advokat, delägare

Verksam inom fastighetsrätt med huvudsaklig inriktning på hyresrätt, andra nyttjanderätter och fastighetsöverlåtelser.



Elin Lönnfält

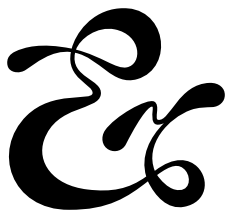
Advokat

Verksam inom fastighetsrätt och tvistelösning.



Dagens agenda

- Ändring i jordabalken för tryggare bostadsområden
- SOU 2023:57
- Lagändringar 1 juli 2024



A still life composition featuring a stack of wooden blocks, a glass sphere, flowers, and a ceramic object. The background is a dark blue gradient, and the foreground is a dark red surface. The text is overlaid on a semi-transparent grey rectangle.

Ändring i jordabalken för tryggare bostadsområden



SOU 2023:57

Utredningen har haft i uppdrag att se över hyresrättslig reglering på följande områden;

- Brott i lägenheten eller i närområdet
- Upplåtelse till inneboende för att motverka missbruk



Regler rörande trygghet vid gas och skärps



Regler rörande trygghet vidgas och skärps bl.a. i 12 kap. 25 § jordabalken

- Skärpa hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten
- Sundhet, ordning och gott skick + säkerställa trygghet inom fastigheten = bristande skötsamhet
- Omkringboende inte utsätts för störningar



Bristande skötsamhet och förverkande

- Bristande skötsamhet enlig 12 kap. 25 § jordabalken kan leda till förverkande 12 kap. 34 § punkt 9 jordabalken
- Särskilt allvarliga fall → Krävs inte att hyresvärden lämnar en rättelseanmaning innan uppsägning
- Brott = störning i boendet (om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas)

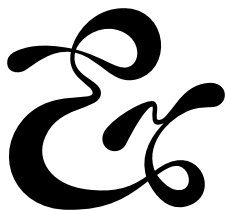




Enklare att säga upp
hyresavtal vid brott

Enklare att säga upp hyresgäst när lägenheten används för brott - 12 kap. 42 § jordabalken punkt 12

- En hyresrätt är förverkad om lägenheten, eller utrymme som hör till lägenheten, används för att begå brott av allvarligt slag, begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning.
- Ej längre krav på att lägenheten ska användas helt eller till väsentlig del för brottslig verksamhet



Hysesgästens tillsynsansvar



Hyresgästens tillsynsansvar i 12 kap. 25 b jordabalken

- Det tidigare ansvaret för andra personer som bor eller vistas i lägenheten utökas på samma sätt som Hyresgästens ansvar enligt 12 kap. 25 § jordabalken utökats.
- Bristande skötsamhet hos en inneboende exempelvis genom att begå brott så måste hyresgästen agera.
- Bristande skötsamhet hos minderåriga barn så krävs andra åtgärder så som kontakt med socialtjänst, skola eller polis.





Tillträde till lägenheten

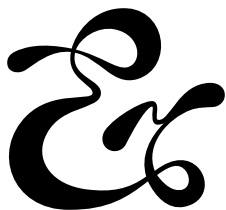


Tillträde till lägenheten – 12 kap. 26 § jordabalken

Hyresvärden har rätt till tillträde till hyresgästens lägenhet för

- tillsyn,
- visning,
- utförande av vissa förbättringsarbeten, och

+ kontrollera hur hyresgästen använder lägenheten



NORMA

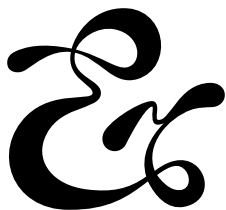
2024-12-11

Inneboende



Inneboende – 12 kap. 41 § jordabalken

- Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta
- Hur många personer är lägenheten anpassad för?
- Hur länge personerna i bor i lägenhet?
- Risk för försvårande eller fördyrande av förvaltning?
- Störningar av omkringboende?
- Hyresvärdens rätt till tillträde → rekommenderat brev



Skydd för personer som
utsatts för brott i nära
relation



Skydd för personer som utsatts för brott i nära relation – 12 kap. 47 § jordabalken

- Lättare för maka eller sambo, som utsatts för våld av en närstående att behålla lägenheten vid en uppsägning.
- 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.



Kontaktuppgifter

Kristina Andersson

+ 46 31 710 40 28
+ 46 705 71 65 78

kristina.andersson@normalaw.se



Elin Lönnfält

+46 31 710 40 11
+46 701 41 07 70

elin.lonnfalt@normalaw.se





Norma Advokater HB
Parkgatan 49
Box 2259
403 14 Göteborg

+46 31 710 40 00
goteborg@normalaw.se
Org nr: 969796-6019

NORMA