



Svensk författningssamling

Lag om ändring i jordabalken

Utfärdad den 25 november 2021

SFS 2021:1097

Publicerad
den 30 november 2021

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om jordabalken²
dels att 12 kap. 10, 16, 63, 70 och 73 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas två nya paragrafer, 12 kap. 46 a och 46 b §§, av
följande lydelse.

12 kap.

10 § Om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet, förfaller avtalet. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om hyresvärden är vållande till händelsen eller om hyresvärden inte snarast möjligt lämnar ett meddelande till hyresgästen om denna.

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 inte fått laga kraft. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada om det förhållande som lett till beslutet beror på försummelse av hyresvärden eller om denne inte snarast möjligt lämnar ett meddelande till hyresgästen om beslutet.

Bestämmelser om en bostadshyresgästs rätt till ett nytt hyresavtal när lägenheten förstörs finns i 46 a och 46 b §§.

16 §³ Bestämmelserna i 10–12 §§ tillämpas också, om

1. lägenheten blir så förstörd under hyrestiden att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om lägenheten annars skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande,

3. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket, eller

4. en myndighet under hyrestiden meddelar ett sådant beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen gett anledning till det, dock inte förrän beslutet får verkställas.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i de 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 åtgärda bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska det anges en viss tid inom vilken den eller de åtgärder

¹ Prop. 2020/21:201, bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42.

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

³ Senaste lydelse 2000:226.

som avses med föreläggandet ska ha vidtagits. Finns det särskilda skäl får tiden förlängas, om en ansökan om det görs innan tidsfristen löper ut.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket få 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.

En ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om åtgärdsföreläggande görs.

Om fastigheten överlåts efter att ansökan om åtgärdsföreläggande har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i fjärde stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

46 a § Om hyresavtalet förfaller på grund av att lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad har hyresgästen, om det är skäligt, rätt att bli erbjuden ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Hyresvärden ansvarar för att hyresgästen erbjuds ett sådant avtal. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet.

Om hyresgästen vill bli erbjuden ett nytt hyresavtal ska han eller hon inom tre månader från det att avtalet förföll lämna ett meddelande till hyresvärden om detta.

Om hyresgästen inte godtar ett erbjudande enligt första stycket upphör hans eller hennes rätt till ett nytt hyresavtal.

46 b § Hyresnämnden får på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal enligt 46 a §.

Föreläggandet ska vara begränsat till viss tid och får inte gälla längre än två år. Hyresnämnden får ange vilka krav en lägenhet ska uppfylla för att vara likvärdig. Föreläggandet får förenas med vite.

Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden på hyresgästens begäran förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet som bostad till någon annan för tiden till dess att frågan avgjorts genom ett beslut som fått laga kraft eller något annat beslutas. Ett sådant föreläggande om förbud får förenas med vite.

63 §⁴ Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 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

⁴ Senaste lydelse 2014:335.

särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

SFS 2021:1097

70 §⁵ 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. förelägganden enligt 46 b §,
8. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
9. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
11. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
12. utdömmande av vite enligt 62 §, och
13. 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.

73 §⁶ 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 upp- rustningsföreläggande 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 utdömmande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångs- kostnad i hovrätten, om inte något annat följer av 18 kap. 6 § rättegångs- balken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat framgår av 4.

4. De nya 12 kap. 46 a och 46 b §§ ska inte tillämpas om lägenheten före ikraftträdandet blivit så förstörd att den inte kan användas som bostad.

På regeringens vägnar

MORGAN JOHANSSON

Jonas Pontén
(Justitiedepartementet)

⁵ Senaste lydelse 2019:533.

⁶ Senaste lydelse 2019:533.