

Välkommen till Sveriges Allmännytta

**Nyckeln till ett tryggare boende – hyresrättsliga
aspekter**

Lars Matton, chefsjurist, 08-406 55 32

Hyreslagen är en social skyddslagstiftning

- Hyreslagens bestämmelser är tvingande till hyresgästens förmån.
- Bostadshyresgästen har ett direkt besittningsskydd.

Skärpta regler i hyreslagen 2024

- Lagen ska i högre grad utgå från intresset hos det stora flertal som sköter sig och inte det fåtal som begår brott eller annars stör på ett allvarligt sätt.
- Skyddsregler för närstående som utsatts för brott betonas i högre grad än tidigare.

Hyresvärdens uppsägningar

- Förverkandeuppsägning (42 §) – om omedelbart, avhysningstvist i allmän domstol
- Uppsägning med uppsägningstid (46 §) – hyresnämnden

Förändringar i 25 § "störningsparagrafen"

Tidigare

1. Störningar i boendet
2. Brist i sundhet, ordning och gott skick

Efter 1 juli 2024

1. Brist i trygghet, sundhet, ordning och gott skick (bristande skötsamhet)
2. Störningar i boendet
3. Brottslighet i närområdet

Trygghet - exempel

25 § första stycket hyreslagen

- Hot eller våld mot fastighetsägaren eller någon som arbetar för dennes räkning, lokalhyresgäst, blåjuspersnol, brevbärare, hemtjänstpersnol m.fl.
- Misshandel, hot mot någon som inte bor i omgivningen kan omfattas om det finns en tillräcklig koppling till fastigheten eller dess förvaltning
- Hyresgästen agerar på sätt som medför fara för andra hyresgäster även utan att dessa märker det, t.ex. förvaring av sprängmedel eller annan farlig utrustning omfattas

Störningar

25 § andra stycket hyreslagen

- Hyresgästen ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar.
- Etablerat begrepp med tämligen omfattande rättspraxis
- Inga ändringar i sak

Hyresgästens brott likställs med störningar

25 § tredje stycket hyreslagen

- Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av miljön i omgivningen som inte skäligen bör tålas av dem som bor där.
- Tydlig utvidgning av paragrafen
- ”ägnad att” betyder typiskt sett, alltså inte en fråga om uppsåt i det enskilda fallet
- Krävs inte rättelseanmaning för förverkande

Forts. brott likställs med störningar

25 § tredje stycket hyreslagen

- Försämringar av miljön i omgivningen - ett brott har en negativ påverkan på dem som bor i området
- Inget exakt geografiskt avstånd från lägenheten avses. Avgränsningen är i stället hur bostadsmiljön påverkas.
- Platser som boende behöver passera eller uppehålla sig på eller annars naturligen gör det
- Exempel: torg, knutpunkt för kollektivtrafik, lekplatser, parkeringsytor, grönområden

Hyresgästens tillsynsansvar

25 b § hyreslagen

- Eftersom begreppet ”trygghet” införs samt att brott i omgivningen likställs med störningar får även tillsynsansvaret ett utökat område
- Adekvat och kraftfullt svar på de risker/händelser som förekommer
- Underårigt barn: Be om hjälp utifrån, t.ex. kontakta socialtjänst, skola eller polis. Ta emot erbjuden hjälp.
- En hyresgäst kan dock inte lastas för att myndigheter inte lyckas med sin insats.

Förverkande på grund av brottslig verksamhet i lägenheten

42 § första stycket 12 hyreslagen

- Lägenheten används för brottsligheten
- Brottsligheten underlättas av lägenhetens karaktär av skyddat utrymme utan insyn från utomstående, vilket gör brottsligheten lättare att dölja.
- Väsentlighetskrav tas bort
- Affärsmässighetskrav tas bort
- Krav på olämplighet som bostad tas bort
- Gäller även brott mot närstående

Skälighetsbedömning i förverkanderegeln – nytt 2024

42 § femte stycket hyreslagen

- 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.*

Skälighetsbedömningen

- Skyddsregeln får sin största praktiska betydelse i de fall då hyresgästen sägs upp med hänvisning till ”störningsparagrafen”
- Kan dock tillämpas på t.ex. dröjsmål med hyresbetalningar
- Hyresgästen har bevisbördan för kopplingen mellan det brottsliga angreppet och den hyresrättsliga försummelsen.
- När någon utsatts för sådan brottslighet finns det i regel anledning att utgå från att det finns ett sådant samband, om inte omständigheterna tydligt talar emot det.

Skälighetsbedömningen, forts.

- Hyresgästens åsidosättanden ska betraktas i ljuset av den utsatta situation som hyresgästen har befunnit sig i.
- Risken för fortsatta åsidosättanden är av vikt för skälighetsbedömningen.
- Särskild betydelse vid skälighetsbedömningen är om hyresgästen ingår i ett hushåll med barn som kan komma att beröras av uppsägningen.

Överlåtelse av hyresrätten

- Huvudregel: Förbud
- Många undantag
- Makar och sambor har en särställning

Undantag från överlåtelseförbudet

- 33 § Familjerättsliga regler, t.ex. en bodelning
- 34 § Överlåtelse till närstående
- 35 § Byte
- 37 § Kommuns rätt till överlåtelse
- 47 § Medhyresgäst eller make/sambo kan hävda eget besittningsskydd efter uppsägning

Övertagande av medhyresgäst eller make/sambo

47 § hyreslagen

- I paragrafen regleras rätten för en medhyresgäst att få hyresavtalet förlängt för egen del och för make eller sambo som inte står på hyresavtalet att ta över hyresrätten.

Övertagande av medhyresgäst eller make/sambo

47 § hyreslagen tredje stycket

- 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.*

Skydd för brottsutsatta i 47 § hyreslagen

- Det kan vara den som vill överta hyresavtalet själv som har angripits eller någon annan person med boendegemenskap med henne eller honom, till exempel ett barn.
- Skyddet är inte begränsat till vissa typer av brott.

Övertagande av medhyresgäst eller make/sambo

- Brott utsatta personer är ofta ekonomiskt utsatta. De ekonomiska förhållandena kan vara en indirekt följd av brottsligheten, t.ex. sjukskrivning.

Bedömningsgrunder (exempel)

- Om den brottsutsatta personen som vill ta över hyresavtalet fortfarande är i en relation med förövaren är risken större för att de hyresrättsliga åsidosättandena upprepas.
- Hyresvärden ska inte behöva acceptera en påtaglig risk för fortsatta åsidosättanden.

Bedömningsgrunder 47 §, forts

- En hyresvärd ska normalt sett heller inte behöva tolerera oreglerade hyresskulder vid ett övertagande av en medhyresgäst eller medboende oavsett om det finns en koppling mellan skulden och ett eventuellt brott som den övertagande har utsatts för.
- Detsamma gäller eventuella skadeståndsanspråk från hyresvärden som medhyresgästen är solidariskt ansvarig för.

Tack!

Lars Matton
08-406 55 32
lars.matton@sverigesallmannnytta.se