

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

- Vilka ändringar i 12 kap. jordabalken avseende andrahandsuthyrning har skett de senaste åren?
- Vilken praxis har utvecklats?
- Praxis som berör psykisk ohälsa hos hyresgäster?





Ändringar i 12 kap. JB



Otillåten uthyrning eller upplåtelse av bostadslägenhet

12 kap. 39 § JB

- Skillnad mellan andrahand och inneboende = självständigt brukande.
- Upplåtelse för självständigt brukande = när hyresgäst inte använder sin bostad i "beaktansvärd utsträckning".



Ytterligare krav för tillstånd till andrahandsuthyrning av bostadslägenhet

12 kap. 40 § JB

- För att få tillstånd från hyresnämnden krävs numera även att den hyra som förstahandshyresgästen tar ut **inte överstiger skälig hyra.**



Två nya grunder och en ändring vid förverkande

12 kap. 42 § JB

- Bostadshyresgäst kan inte undgå förverkande vid otillåten överlåtelse eller upplåtelse i andra hand om hyresgästen vidtar rättelse eller får ansökan beviljad. I stället måste hyresgästen visa att hen har en ”**giltig ursäkt**”.
- Om bostadshyresgäst lämnar, tar emot eller begär **särskild ersättning** för överlåtelse eller upplåtelse av lägenheten är hyresrätten förverkad.
- Om bostadshyresgäst upplåter lägenheten och tar emot en **oskäligen hyra** är hyresrätten förverkad, om hyresgästen inte har en ”giltig ursäkt”.



Förverkande vid andrahandsuthyrning

Svea Hovrätt i mål nr ÖH 14435-21

Olovlig andrahandsuthyrning inte visad trots tvivelaktiga uppgifter om vem som bor i och nyttjar lägenheten. Att visa att hyresgästen pendlande till Danmark för arbete och att andra personer förutom hyresgästen var folkbokförd räckte inte för att styrka andrahandsuthyrning.



Skärpning av straff vid otillåten ersättning

12 kap. 65 § JB

- För den som begär, träffar avtal om eller tar emot särskild ersättning för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet döms till:
 - Ringa brott = böter eller fängelse i högst sex månader (tidigare fri från ansvar).
 - Normalgraden = fängelse i högst två år (tidigare böter eller fängelse i högst sex månader).
 - Grovt brott = fängelse i sex månader och högst fyra år (tidigare fängelse högst två år).

12 kap. 65 a § JB

- För förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål gäller samma straffskärpning.





Helt nya
bestämmelser i
12 kap. JB



Brottsligt att lämna särskild ersättning eller och begära oskäligen hyra

12 kap. 65 b § JB

Den som lämnar en **särskild ersättning** för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar. Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år.

12 kap. 65 c § JB

En hyresgäst som **otillåtet upplåter** en bostadslägenhet i andra hand och tar emot en **hyra** för upplåtelsen som **inte är skäligen**, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.





Vad gäller när en
hyresgäst lider av
psykisk ohälsa?



Psykisk ohälsa ursäktar inte upprepade hyresförsummelse

Svea Hovrätt i mål nr ÖH 10841-19

- Bostadshyresgäst hade upprepade gånger varit försenad med hyresbetalningar under 2017-2019.
- Hyresgästen var inte kapabel att öppna sin post eller sköta sina räkningar på grund av psykisk ohälsa.
- Hovrätten ansåg att hyresgästens psykiska hälsa inte förhindrade henne att se till att hyran betalades i tid.
- Hyresgästen hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet inte borde förlängas.



Övriga rättsfall vad gäller psykisk ohälsa

Svea hovrätt i mål nr ÖH 8223-17

- Bostadshyresgästen anförde att hennes **psykiska ohälsa ledde till att hon försummade skötseln av lägenheten**. Hovrätten ansåg att hyresrätten var förverkad.

Svea hovrätt i mål nr ÖH 6131-21

- Bostadshyresgäst hade utsatt de som bodde i omgivningen för **störningar** i sådan grad som skäligen inte skulle behöva tålas. Hyresgäst anförande bland annat att han led av psykisk ohälsa. Hovrätten ansåg att hyresrätten var förverkad.



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

Inskränkningar i bytesrätten för bostadslägenheter

12 kap. 35 § JB

- En hyresgäst bytesrätt omfattar **endast byte till annan hyreslägenhet** (i jämförelse med tidigare då man kunde byta mot en bostadsrättslägenhet eller villa).
- Anledning att anta **otillåten ersättning** i samband med bytet.
- Avsevärt starkare skäl för byte om någon av bytesparterna har bott i sin lägenhet i kortare tid än ett år – ”**synnerliga skäl**” krävs (i jämförelse med tidigare ”beaktansvärda skäl”).
- Svea Hovrätt i mål nr ÖH 5978-21.

