



# Svensk författningssamling

## Lag om ändring i jordabalken

Utfärdad den 28 maj 2026

**SFS 2026:844**

Publicerad  
den 3 juni 2026

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>2</sup>  
*dels* att 3 kap. 5 och 11 §§ och 12 kap. 26 § ska ha följande lydelse,  
*dels* att det ska införas fyra nya paragrafer, 3 kap. 11 a–11 c §§ och 4 kap.  
6 a §, och närmast före 4 kap. 6 a § en ny rubrik av följande lydelse.

### 3 kap.

**5 §<sup>3</sup>** Bestämmelserna i 6–11 c §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträten.

**11 §<sup>4</sup>** Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen

1. 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 störningarna inte skäligen bör tålas, och
2. iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,
2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller
3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

**11 a §** Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som ägaren har enligt samma paragraf, får den som äger en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.

<sup>1</sup> Prop. 2025/26:188, bet. 2025/26:CU32, rskr. 2025/26:284.

<sup>2</sup> Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2009:180.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2009:180.

**11 b §** På talan av en sådan samfällighetsförening som avses i 11 a § får rätten vid vite förelägga ägaren till en ägarlägenhetsfastighet att sälja sin fastighet, om ägaren allvarligt har åsidosatt sina skyldigheter enligt 11 § och omständigheterna är sådana att denne skäligen inte bör få behålla sin fastighet.

En talan ska väckas inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att väcka talan till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

**11 c §** En talan om utdömande av ett vite som avses i 11 b § förs av samfällighetsföreningen. Vitet får inte dömas ut om ägaren har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att få ägarlägenhetsfastigheten såld.

Ett föreläggande ska inte anses uppfyllt om ägaren, trots försäljningen, kan antas behålla sin förfoganderätt till fastigheten.

## 4 kap.

### Hyrköp av bostad

**6 a §** I lagen (2026:843) om hyrköp av bostad finns bestämmelser om att en fastighetsägare kan utfästa sig att under en angiven tidsperiod överlåta en fastighet till en köpare.

## 12 kap.

**26 §<sup>5</sup>** 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.

Om lägenheten är belägen inom en ägarlägenhetsfastighet är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när hyresvärden avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 e § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det som sägs om ägare i den paragrafen gäller då hyresgästen.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagt att utföra.

I fall som anges i första–tredje styckena ska hyresvärden eller samfällighetsföreningen se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i tredje stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2024:313.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger tillträde till lägenheten när denne är skyldig att göra det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

---

1. Denna lag träder i kraft den 2 juli 2026.

2. Den nya bestämmelsen i 12 kap. 26 § andra stycket första meningen tillämpas även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

På regeringens vägnar

JOHAN FORSSELL

Fredrik Zanetti  
(Justitiedepartementet)