

Att vara hyresgäst: Vad du får och inte får göra

Att hyra ny bostad är en stor händelse, speciellt om det är den första egna lägenheten. Här finns lite användar information:

Innehåll

1. Avtal
2. Besittningsskydd
3. Vad får man använda lägenheten till?
4. "Öppna, det är hyresvärden!"
5. Inneboende
6. Brister i lägenheten
7. Om hyresvärden inte gör något?
8. Hyresreduktion
9. När flyttar jag in eller ut?
10. Krav vid avflyttning
11. Hyra ut i andra hand
12. Hyra ut i andra hand: Vem har ansvar?
13. Hyra ut i andra hand: Tillstånd för andrahandsuthyrning
14. Hyra ut i andra hand: Men om hyresvärden säger nej då?
15. Hyra ut i andra hand: Andrahandsavtal
16. Hyra ut i andra hand: Uppsägning av andrahandsavtal
17. Hyra ut i andra hand: Andrahandsuthyrning i mer än 2 år
18. Hyra ut i andra hand: Mitt eller ditt?
19. Hyra ut i andra hand: Hyran
20. Hyra ut i andra hand: Högre hyra?
21. Hyra ut i andra hand: Hemförsäkring
22. Överlåtelse av lägenhet
23. När får man byta lägenheten?
24. Överlåtelse till närstående
25. Vad gäller för gifta och sambor?
26. Separation eller dödsfall

1. Avtal

Det ska finnas ett skriftligt hyresavtal, det har du rätt till enligt hyreslagen. Ett muntligt avtal gäller visserligen, men det kan vara svårt att bevisa vad du och din hyresvärd bestämt. När det gäller hyresavtalet titta extra noga på följande saker:

1. Hyran, vad som ingår i hyran – värme och vatten brukar ingå.
2. När hyran ska betalas. Det finns risk att du förlorar lägenheten om inte hyran betalas i tid.
3. Om du måste lämna pant eller borgen.
4. Vilka utrymmen du disponerar förutom lägenheten, t.ex. förråd.
5. Eventuella tillval och särskilda bestämmelser, till exempel trappstädning och förbud mot husdjur.

2. Besittningsskydd

Du har besittningsskydd, det står i hyreslagen. Om du har förstahandskontrakt gäller besittningsskydd från första dagen. Det betyder att du i de allra flesta fall har rätt att få hyresavtalet förlängt även om du blir uppsagd. I vissa fall bryts emellertid besittningsskyddet. Blir du då uppsagd och inte vill flytta så kan hyresnämnden, på hyresvärdens begäran, pröva om du har rätt att bo kvar.

3. Vad får man använda lägenheten till?

Du får endast använda lägenheten till det den är till för. Det är alltså inte OK att använda en bostadslägenhet till kontor. Du måste vårda och sköta din lägenhet, men du är oftast inte skyldig att själv underhålla lägenheten. Det ska hyresvärden göra. Om något skadas måste du berätta det för hyresvärden så snart som möjligt, så att inte skadan blir värre.

Självklart får du måla, tapetsera och göra annat på egen bekostnad så att lägenheten blir som du vill. Men det ska vara professionellt gjort och inte för extremt. Du får inte ändra planlösning, ta bort väggar eller ändra på fast inredning, så som skåpen i köket.

4. ”Öppna, det är hyresvärden!”

Hyresvärden får gå in i din lägenhet för:

1. Nödvändig tillsyn om han/hon behöver planera underhåll.
2. Att reparera, men då måste han/hon meddela det i förväg.
3. Att visa lägenheten, om den är för uthyrning.

5. Inneboende

Du får ha inneboende, även om det står i hyresavtalet att du inte får. Du får däremot inte slita onormalt på lägenheten och det får inte ställa till problem för hyresvärden.

6. Brister i lägenheten

Med brister menas sånt som försämrar för dig som bor i lägenheten, t.ex. att varmvatten saknas, spisen inte fungerar, tvättstugan inte går att använda, fukt och mögel osv.

7. Om hyresvärden inte gör något?

Det är viktigt att du meddelar hyresvärden om det finns en brist i lägenheten. Skicka gärna ett rekommenderat brev, så du kan bevisa att du skickat ett meddelande. Skriv också att du kan komma att begära hyresreduktion på grund av bristen. Om hyresvärden inte gör något åt saken finns det möjlighet att ”tvinga” honom/henne. Det gör man genom att begära ett så kallat åtgärdsföreläggande i hyresnämnden. Nämnden kan då bestämma att bristen ska åtgärdas före ett visst datum.

8. Hyresreduktion

Om det finns brister i din lägenhet har du rätt till hyresreduktion, från det att du har påtalat bristen tills den är åtgärdad. Kommer du och hyresvärden inte överens om summan kan du deponera en del hos Länsstyrelsen. En deposition betraktas som giltig hyresbetalning. Deponera inte för mycket pengar, beloppet ska vara i nivå med hur mycket besvär du har av bristen i din lägenhet.

9. När flyttar jag in eller ut?

Du har rätt att flytta in kl 12.00 den dag hyresavtalet börjar gälla, om inte du och hyresvärden har bestämt något annat. Om det är lördag, söndag eller helgdag får du flytta in kl 12.00 första vardagen efter.

Om du flyttar ut måste hyresvärden eller nya hyresgästen få tillgång till lägenheten senast kl 12.00 dagen efter att hyrestiden gått ut. Är det lördag, söndag eller helgdag gäller nästa vardag före kl 12.00. Detta gäller förstås inte om du bestämt något annat med hyresvärden eller nästa hyresgäst.

Tänk på följande:

- Hyresvärden ska se till att lägenheten är i brukbart skick när du flyttar in. Hyresvärden kan inte komma undan genom att hyra ut ”i befintligt skick”.
- Du ska vårda lägenheten och om du skadar den får du ersätta skadorna.
- Du har ansvar för lägenheten från den dagen du flyttar in till den dagen du flyttar ut, de därför till att den besiktigas innan du flyttar in samt innan du flyttar ut.
- När du flyttar ut så ska lägenheten städas ordentligt.
- Ett bra tips är att fotografera lägenheten vid inflyttningen samt efter utflyttning och städning.

10. Krav vid avflyttning

Det går inte undvika ett visst slitage när man bor i en lägenhet. Är det frågan om ”normalt slitage” behöver du inte betala ersättning när du flyttar. Om lägenheten är mer sliten än vad som anses vara normalt eller om du har orsakat skador på lägenheten kan du bli ersättningsskyldig.

11. Hyra ut i andra hand

Andrahandsuthyrning betyder att du upplåter din lägenhet till någon annan, vem det än är, även om det är släktingar så som syskon eller barn. Om du hyr ut din lägenhet i andra hand räknas du som hyresvärd och den som hyr som hyresgäst. Andrahandshyresgästen hyr alltså inte av din hyresvärd, utan av dig!

12. Hyra ut i andra hand: Vem har ansvar?

Du som förstahandshyresgäst har fortfarande ansvar för lägenheten, även om du hyr ut i andra hand. Om andrahandshyresgästen inte sköter sig kan alltså du bli uppsagd. Du som har förstahandskontraktet ansvarar också för att hyran betalas till hyresvärden.

13. Hyra ut i andra hand: Tillstånd för andrahandsuthyrning

Hyr du ut i andra hand utan tillstånd kan du bli uppsagd. Ordna därför ett skriftligt tillstånd från hyresvärden. Tillståndet gäller endast för den person som du har sagt att du ska hyra ut till. Om du sedan vill förlänga hyrestiden, måste du be om tillstånd igen.

14. Hyra ut i andra hand: Men om hyresvärden säger nej då?

Hyresvärden kan säga nej till att hyra ut i andra hand. Du kan istället få tillstånd av hyresnämnden om du har ”beaktansvärda skäl”. Det kan vara sjukdom, sambo på prov, längre utlandsvistelse eller tillfälligt arbete på annan ort. Tillståndet kan förens med villkor.

15. Hyra ut i andra hand: Andrahandsavtal

Du ska alltid ha ett skriftligt andrahandsavtal, det är säkrast. Detta kan du få hjälp med av Bostadsregistret.se (www.bostadsregistret.se).

16. Hyra ut i andra hand: Uppsägning av andrahandsavtal

I avtalet fyller ni i uppsägningstiden, normalt är 3 månader. Uppsägningen ska vara skriftlig. Den som hyr din lägenhet i andra hand måste flytta på den bestämda dagen.

17. Hyra ut i andra hand: Andrahandsuthyrning i mer än 2 år

Om uthyrningen är längre än 2 år får andrahandshyresgästen besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen. För att undvika detta bör du skriva avtal angående besittningsskyddet. Obs! Besittningsskyddet gäller mot dig – inte mot hyresvärden. Gäller hyresavtalet längre 4 år ska avståndsavtalet godkännas av hyresnämnden. Det behövs inget godkännande om man avstått från besittningsskyddet för att förstahandshyresgästen ska flytta tillbaka.

18. Hyra ut i andra hand: Mitt eller ditt?

Om lägenheten är möblerad ska det stå i andrahandsavtalet. Gör en lista över alla inventarier som finns i lägenheten. Både du och den som hyr ska skriva under listan.

19. Hyra ut i andra hand: Hyran

Det kan vara bra att kolla upp andrahandshyresgästens ekonomi. (Detta gör givetvis Bostadsregistret.se). Det är ju förstahandshyresgästen som ansvarar för att hyran betalats. Hyran ska anges tydligt i kontraktet. Förutsatt att hyran är skälig kan det vara bra att skriva in att hyran ska följa lägenhetens hyra. Vi rekommenderar att det som hyr i andra hand betalar hyran till förstahandshyresgästen eller till någon som har fullmakt. Således kan förstahandshyresgästen se till att hyran betalas i rätt tid till värden.

20. Hyra ut i andra hand: Högre hyra?

Hyran får inte vara högre än vad förstahandshyresgästen betalar. Om lägenheten är möblerad kan du lägga på cirka 10-15%. Om du tar ut för hög hyra kan andrahandshyresgästen höra av sig till hyresnämnden för att få tillbaka ”överhyran” och ränta.

21. Hyra ut i andra hand: Hemförsäkring

Både förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen bör ha hemförsäkring. Fråga gärna ditt försäkringsbolag vad som gäller vid andrahandsuthyrning.

22. Överlåtelse av lägenhet

Det finns två sätt att överlåta en lägenhet, det vill säga lämna över den till någon annan.

1. Byte
2. Överlåtelse till närstående

Du får INTE ta emot pengar för att du överlåter din lägenhet.

23. När får man byta lägenheten?

Du får byta lägenhet med någon annan om du har fått tillstånd från hyresvärden. Säger hyresvärden nej kan du få tillstånd från hyresnämnden om du har ”beaktansvärda skäl”. Det kan vara om:

1. Du ska flytta till annan ort
2. Du behöver byta av hälsoskäl
3. Du behöver en större eller mindre lägenhet

Bytet får inte vara till nackdel för hyresvärden, t.ex. om den som ska flytta in har svårt att betala hyran.

24. Överlåtelse till närstående

Du kan få överlåta lägenheten till närstående som släktingar eller sambo, som du delar hushåll och bor med. Ni ska bo varaktigt tillsammans. Det innebär som regel att ni bott tillsammans i ungefär 3 år. Du får inte överlåta lägenheten till någon som är inneboende eller hyr i andra hand.

Om en hyresgäst avlider, kan dödsboet överlåta lägenheten på samma sätt som ovan.

25. Vad gäller för gifta och sambor?

Det finns regler för byte och överlåtelse till nära och kära. Det finns särskilda bestämmelser om makars och sambors rätt att överta en hyreslägenhet.

26. Separation eller dödsfall

Vid en skilsmässa ska den av makarna som behöver lägenheten mest få den. Det gäller oavsett vem som står på hyreskontraktet. En förutsättning är att bostaden varit avsedd att användas gemensamt av makarna.

Vid dödsfall får den efterlevande parten ta över lägenheten. Hyresvärden måste förstås få veta om en ny person övertagit hyresrätten, men hyresvärden prövar om denne är godtagbar som hyresgäst. Motsvarande regel gäller för sambor, av motsatt eller samma kön, om de skaffat bostaden för att bo där tillsammans och om de inte skriftligen avtalat något annat.

Denna information är hämtad från Hyreslagen samt Hyresgästföreningen.