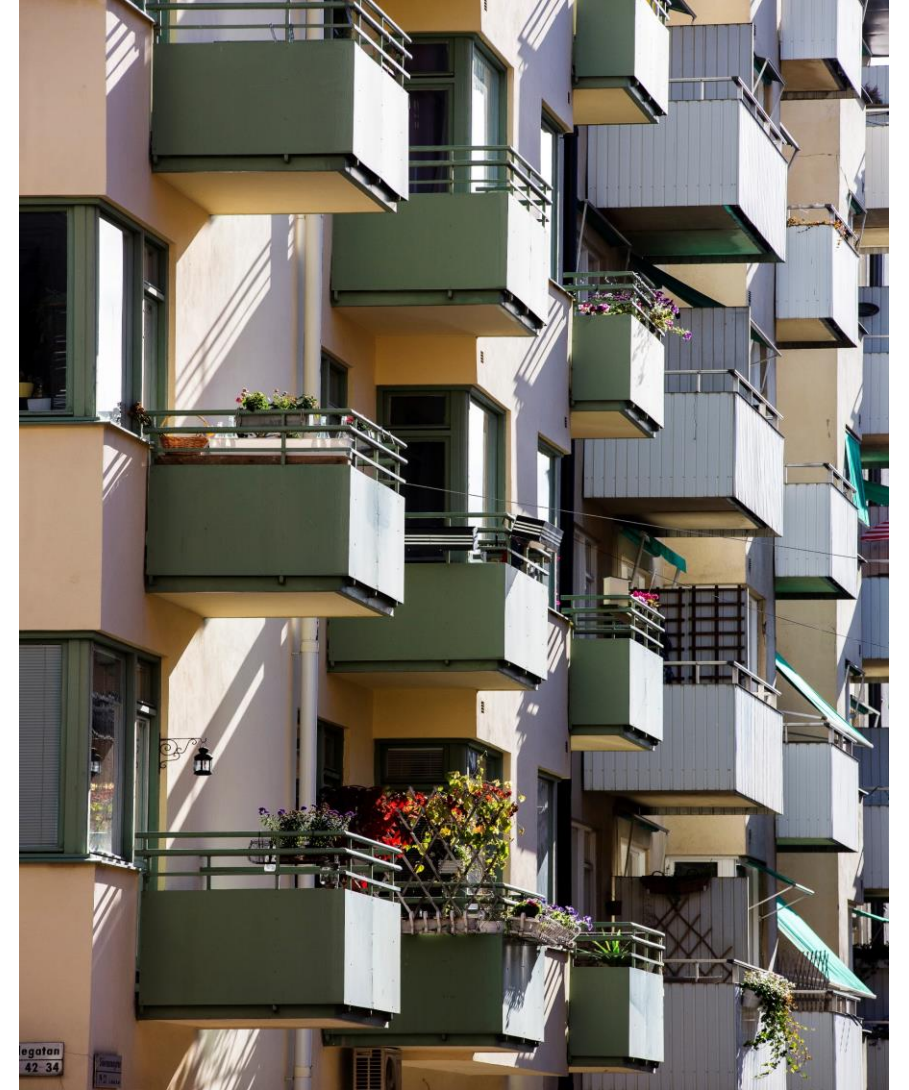


Hyresrättsliga aspekter vid Bostad först



Olof Moberg, förbundsjurist SKR

Hyreslagen - 12 kap jordabalken - är en social skyddslagstiftning

Hyreslagens bestämmelser är tvingande till hyresgästens förmån

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges (1§ 5 st.)

Kommunen både hyresgäst och hyresvärd

Socialtjänsten eller enhet inom kommunen hyr av bostadsbolaget- hyresgäst

Hyr därefter ut till individen- hyresvärd

Hyreslagen blir tillämplig

Andrahandsupplåtelse

- **Hyresvärd**, (fastighets/lägenhetsägare)



Förstahandskontrakt

- **Förstahandshyresgäst**, (kommunen, som är hyresvärd i förhållande till andrahandshyresgästen)



Andrahandskontrakt

- **Andrahandshyresgäst**

OBS!

Om hyresvärd och förstahandshyresgäst är samma juridiska person, t.ex. kommunens fastighetskontor som "hyr ut" till socialkontoret, blir socialkontorets upplåtelse *inte* en andrahandsupplåtelse



Hyresvärd och andrahandshyresgäst har ingen relation

Hyrestid och hyresförhållande

Skilj mellan:

Hyrestid – den löpande hyresperioden 

Hyresförhållande – hela den tid en hyresgäst lagligen disponerat en lägenhet



Bestämd tid – t.ex. 1/9-2023 – 31/8-2024

Obestämd tid – tills vidare

Särskilt om avtalsvillkor och ordningsregler

Som huvudregel tvingande lagstiftning, med socialt skyddssyfte, dvs. till hyresgästens förmån

- Särskilda avtalsvillkor möjliga men får inte strida mot lag. För ordningsregler krävs att de tas in i avtalet, t.ex. finns i bilaga.
- Inte ställa krav som är mer långtgående än vad hyreslagen tillåter
 - Förbud mot inneboende eller besökare
 - Rökförbud
 - Inte förbud av personlig karaktär såsom oannonserade besök eller krav på nykterhet eller drogfrihet

Kan få betydelse i fråga om skadestånd och vid brytande av besittningsskydd.

Värderas då i den uppkomna situationen

Hyresvärdens skyldigheter - lägenhetens skick

Fullt brukbar för det avsedda ändamålet (ej befintligt skick)

- på **tillträdesdagen**
- under **hyrestiden** gäller att sedvanliga reparationer ska utföras med skäligen mellanrum samt åtgärda fel och brister

Full brukbarhet under hyrestiden gäller även gemensamma utrymmen

Hyresgästens skyldigheter

Använda lägenheten för bostadsändamål

- mindre avvikelser OK (23 §)

Väl vårda lägenheten. Underrätta hyresvärden om brister (24 §)

Se till att andra inte utsätts för störningar. Iaktta sundhet, ordning och gott skick (25 §)

- Gäller även familjemedlemmar och besökande

Hyresgästen skadeståndsskyldig för skador på lägenheten

- Uppsåt eller oaktsamhet

Hyresvärdens rätt till tillträde

Hyresgästen disponerar den förhyrda lägenheten exklusivt

- Brådskande fall - genast
- Mindre brådskande fall - en månad efter tillsägelse
- Alltid - efter överenskommelse

Reservnyckel

- Krävs klausul
- Krävs även överenskommelse i det enskilda tillträdesfallet



Hyresvärdens uppsägning

- Uppsägning med uppsägningstid till hyrestidens utgång – eventuellt besittningsskydd (46 §)
- Förverkandeuppsägning (42 §) – uppsägning omgående

Uppsägningens form – 8 §

Huvudregel är skriftlig uppsägning

- Undantag: Hyresgäst får säga upp muntligen om hyresvärden skriftligt bekräftar uppsägningen

Uppsägningen ska delges

- Ordinär uppsägning tillräckligt skicka REK
- Förtida uppsägning: undertecknad handling, REK + mottagningsbevis eller stämningsman



Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnd

Om störningar förekommer och innan uppsägning på grund av förverkande:

Hyresvärden ska ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, samt

Underrätta socialnämnden i kommunen om störningarna.

Besittningsskydd - 46-52 §§

Bostadshyresgästen har ett *direkt besittningsskydd*, dvs. hyresgästen har som regel rätt till förlängning

Men undantag finns:

- Andrahandsuthyrning upp till och med två år
- Förstahandshyresgästen har ett s.k. blockhyresavtal (3 eller fler lägenheter i ett och samma kontrakt)
- Giltigt avstående har skett – kräver hyresnämndens godkännande
- Hyresrätten är förverkad

Besittningsbrytande grunder - 46 §



- **Förverkande**
- **Annan misskötsamhet**
- Rivning
- Större ombyggnad
- Ej längre bostad
- En- eller tvåfamiljshus eller bostadsrätt
- Tjänstebostad med bostadstvång
- Personalbostad
- Generalklausul

Förverkandegrunder - Omgående uppsägning – 42 §

1. **Dröjsmål med betalning av hyra (mer än en vecka)**
2. Överlåtelse eller andrahandsuthyrning utan samtycke
3. Ersättning för överlåtelse eller upplåtelse av bostadslägenhet
4. Bostadshyresgäst tar ut för mycket hyra vid upplåtelse
5. Annat ändamål och inhysningar
6. Vållande till ohyra
7. **Vanvård eller störningar**
8. **Vägra hyresvärden tillträde**
9. Åsidosätta avtalsenlig skyldighet
10. **Brottslig verksamhet m.m.**