

# Att bo i hyresrätt

## Om hyreskontraktet

Ditt hyreskontrakt bygger på ett antal lagar och förordningar. Det som inte inryms i hyresavtalet kompletteras med vad som framgår av hyreslagen. De flesta hyresvillkor, bl a hyran, fastställs i förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och hyresvärderna.

Bostadshyresavtal löper numera i regel från inflyttningsdagen och tills vidare. Om hyresvärd eller hyresgäst vill att avtalet ska upphöra kan uppsägning normalt ske till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning. Uppsägningen skall vara skriftlig och skickas med rekommenderat brev.

Om någon av parterna begår ett allvarigare kontraktsbrott kan motparten säga upp avtalet i förtid. Så kan exempelvis hyresgäst säga upp avtalet till omedelbart upphörande om det finns allvarliga brister i lägenheten som värden ej rättar till. På motsvarande sätt kan värden säga upp avtalet till omedelbart upphörande om hyresgästen begår vissa kontraktsbrott. Exempelvis inte betalar hyran i tid.

Av ditt hyreskontrakt framgår hur stor hyran är vid inflyttningen och vad som ingår i hyran.

## Hyresförhandlingar

Den hyra du betalar är resultatet av förhandlingar mellan hyresgästföreningen och fastighetsägaren. Dessa förhandlingar brukar normalt genomföras en gång per år.

## Vem får överta lägenheten?

Frågan kan bli aktuell vid exempelvis en skilsmässa. I det fallet blir det den av makarna som bäst behöver den, i regel den som ska ha hand om gemensamma barn, som får ta över lägenheten. Sak samma gäller för sammanboende. Om sammanboende utan barn flyttar isär får i regel den som står på kontraktet behålla lägenheten. Vid dödsfall får den andra maken överta lägenheten. Ovanstående regleras i hyreslagen.

## Får jag byta lägenhet?

Vill du byta lägenhet och den du byter med ska överta lägenheten du bor i ska du i första hand tala med din hyresvärd. Vid direktbyte övertar man den föregående hyresgästens roll. Du kan därför inte t ex kräva reparation vid inflyttningen. Du tar även över ansvaret av eventuella fel som den tidigare hyresgästen har orsakat i lägenheten. Mer utförlig information om "vad lagen säger" finns i skriften "Min bostad" utgiven av Bostadsstyrelsen. Ovanstående regleras i hyreslagen.

## Får jag upplåta min bostad i andra hand?

Om du vill upplåta (hyra ut) din lägenhet i andra hand krävs samtycke från hyresvärderna. Lämnar hyresvärderna inte sitt samtycke kan du ansöka om tillstånd hos Hyresnämnden. Du som bostadshavare ansvarar för din bostad, även under uthyrningstiden. Detta innebär att du ska se till att hyran blir betald och att din hyresgäst sköter sig. Du måste dessutom se till att din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd. I annat fall kan du få svårt att få tillbaka

din bostad efter uthyrningstiden. Vänd dig till Hyresnämnden för mer information.

### När får jag reparerat?

Det står inskrivet i lagen att värden har skyldighet att underhålla lägenheten. Underhållet får man vid skäligen intervaller. Vad som anses vara skäligen intervaller avgörs från fall till fall.

Om hyresgästen vållat onormalt slitage i lägenheten kan denne bli skyldig att betala reparationen själv.

### I övrigt gäller följande:

#### Enklare utbyten/reparationer

Om en glödlampa går sönder eller om en säkring löser ut ansvarar du som hyresgäst för att detta åtgärdas. Om det däremot uppkommer fel på exempelvis vitvaror eller element eller mer omfattande problem med el, värme, ventilation eller vatten skall du alltid kontakta din hyresvärd och inte åtgärda detta på egen hand.

#### Bostadsanpassning

Behöver du eller någon i ditt hushåll, av hälsoskäl, hjälp med olika åtgärder i din lägenhet? Det kan handla om att ta bort trösklar, förstärka belysning, montera så kallad spisvakt eller bygga om badrummet.

Då kan ni söka om bidrag till bostadsanpassning hos din kommuns bostadsanpassningsavdelning. Bidraget är avsett för personer med alla typer av funktionsnedsättning som till exempel rörelsehinder eller nedsatt syn. Kontakta din hyresvärd för ytterligare information.

#### Skadedjur

Om du får bekymmer med skadedjur i din lägenhet (till exempel vägglöss och kackerlackor) är du enligt hyreslagen skyldig att anmäla detta. Kontakta därför alltid din hyresvärd om du misstänker detta.

För att undvika spridning av skadedjur, tänk också på att aldrig ta hem möbler och liknande från grovsoprummet.

#### Vilket är mitt lägenhetsnummer?

Din lägenhet har ett lägenhetsnummer och ett objektnummer. Lantmäteriet har upprättat ett register där varje bostad ska ha ett fyrsiffrigt nummer (lägenhetsnumret). Detta är till för upprättande av bostads-och hushållsstatistik. Det är detta nummer, som är knutet till adressen, du som hyresgäst skall ange vid folkbokföring på bostadsadressen. Objektnummer är det som används under produktionen och består av fem siffror, där den första anger vilket trapphus det avser. Exempel kan vara 1-2011 där 1 står för trapphus och 2011 är ditt lägenhetsnummer.