

## Att flytta hemifrån.

Boendeformer:

- 1) Äga hus.
- 2) Äga en bostadsrätt.
- 3) Hyra en lägenhet av någon annan.

Den stora skillnaden ligger i ägandeförhållandena, och därmed också vilka rättigheter och skyldigheter man har.

Om man köper ett hus så är man ensam fastighetsägare. Du har äganderätt till hela fastigheten.

Försäkringar, ombyggnader och yttre grejor måste man själv stå för.

Bostadsrätt innebär att Bostadsrättsföreningen äger fastigheten, du köper sen en andel av bostadsrättsföreningen, din lägenhet. Du har äganderätt till din lägenhet.

Föreningen är ansvarig för yttre grejor, föreningen försäkrar fastigheten, du måste försäkra dina egna grejor.

Ombyggnader betalas av föreningen

Föreningen brukar ha en fond för reparationer av typ diskmaskiner etc.

Kolla alltid upp föreningens ekonomi, som andelsägare är du t.ex. ansvarig för att outhyrda lägenheter blir betalda.

Hyresrätt innebär att du lånar, hyr, en annan, hyresvärdens, hus eller lägenhet. Du har inte äganderätt till lägenheten. Hyresvärdens kan alltså bestämma att ombyggnad ska ske etc. Lagar om Hyresrätt hittar du i Jordabalkens 12 kapitel.

Du har dock Besittningsrätt.

Du ansvarar i stort sett enbart för att betala hyran. Detta innebär att du har få skyldigheter men även få rättigheter.

Fastighetsägaren ska betala även för vissa renoweringar inne i din lägenhet.

Hyresrätt i Lund.

De flesta av er kommer att bo i hyreslägenhet.

Två former av kontrakt som reglerar detta:

- a) Förstahandskontrakt.
- b) Andrahandskontrakt.

Första hand: innebär att du står som Hyresgäst. DU lånar alltså lägenheten av Hyresvärden.

Andra hand: innebär att du lånar lägenheten av någon som i sin tur hyr den från hyresvärden.

Ett kontrakt upprättas mellan två parter. Läs alltid noga igenom alla papper ni skriver på. Det papper du skriver på är du sen av lag tvungen att följa.

Andrahandskontrakt.

Många av er kommer att bo i en lägenhet under en kortare period innan ni får ett förstahandskontrakt. Jag själv flyttade 10 gånger under de 8 år jag pluggade på Universitet.

Många av de adresser jag haft har varit lägenheter jag lånat av någon kompis som varit utomlands en kortare period.

Du kan hyra en lägenhet möblerad eller omöblerad i andra hand.

Du bör tänka efter både en och två gånger innan du hyr ut din lägenhet i andra hand. I Jordabalken 12 kap 39-41§§ regleras andrahandskontrakt.

**39 §** Hyresgästen får ej utan hyresvärdens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet utom i fall som avses i [andra stycket](#) eller i [40 §](#).

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Hyresvärden skall genast underrättas om upplåtelsen. Lag (1993:407).

**40 §** En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd skall lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och
2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt [första stycket](#) skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Lag (1998:146).

**41 §** Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden. Lag (1984:694).

## Tidsreglering.

De flesta förstahandskontrakt är tillsvidare, det betyder alltså att du måste säga upp eller bli uppsagd från kontraktet.

### I Jordabalken 12 kap 3-9§§ regleras uppsägningstiderna.

**3 §** Hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat följer av [andra stycket](#). Hyresavtal som gäller för obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, skall dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, anses förlängt på obestämd tid.

1. om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller
2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

För anmodan enligt [tredje stycket 2](#) gäller vad som föreskrivs om uppsägning i [8 §](#). Ytterligare bestämmelser om sådan anmodan finns i 49 § tredje stycket. Lag (1984:694).

**4 §** Hyresavtal som gäller för obestämd tid kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla

1. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, när avtalet avser en bostadslägenhet, eller
2. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, när avtalet avser en lokal.

Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,
2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader,
3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader och det är fråga om en bostadslägenhet,
4. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och det är fråga om en lokal,
5. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader och det är fråga om en lokal. Lag (1984:694).

**5 §** Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

Om hyresgästen har avlidit, får dödsboet också inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar eller sambor gemensamt och avlider den ena av dem, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och efterlevande maken eller sambon i förening. Lag (1987:816).

**6 §** Sägs ett hyresavtal upp av en orsak som anges i [11--14](#) eller [16--18 §§](#), upphör det genast att gälla. Detsamma gäller i fall som anges i [42 §](#), om ej annat följer av [44 §](#).

Sägs ett hyresavtal upp av någon annan orsak som ger hyresvärd eller hyresgäst rätt att frånträda avtalet och är det inte fråga om fall som avses i [5 § andra stycket](#) gäller, oavsett vad som har avtalats om uppsägningstid, den uppsägningstid som för varje särskilt fall anges i [4 § första stycket](#), om hyresavtalet gäller för obestämd tid, eller i [4 § andra stycket](#), om hyresavtalet gäller för bestämd tid. Sker uppsägning innan hyresgästen

tillträtt lägenheten, upphör avtalet dock genast att gälla.

Upphör ett avtal om hyra av bostadslägenhet att gälla och finns förutom hyresavtalet ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla. Lag (1984:694).

**7 §** När hyrestiden har löpt ut skall hyresgästen senast påföljande dag lämna lägenheten och senast klockan 12 den dagen hålla lägenheten tillgänglig för den som skall tillträda den.

Infaller den dag då lägenheten skall tillträdas eller lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, skall det i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats. Lag (1984:694).

**8 §** En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, bör hyresvärden, om inte hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1--3, i uppsägningen ange orsaken till att avtalet skall upphöra.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av fjärde eller femte styckena i denna paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhysas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§. Lag (1994:817).

**9 §** På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Avtal får dock träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick, om

1. upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag. Lag (1984:694).

## Förverkande av Hyresrätt.

Du kan missköta dig så pass illa att hyresvärden inte längre vill ha dig som hyresgäst, eller du kan ha en hyresvärd som inte uppfyller sina åtagande, i så fall kan man upplösa ett kontrakt. Annars gäller ett kontrakt för evigt.....

Regler om förverkande av hyresrätt regleras i Jordabalken 12 kap 42-44§§.

**42 §** Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av [55 d § femte-sjunde styckena](#),
2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om hyresgästen utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,
4. om lägenheten används i strid med [23](#) eller [41 §](#) och hyresgästen inte efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål,
5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt [25 §](#) vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse,
7. om i strid med [26 §](#) tillträde till lägenheten vägras och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,
8. om hyresgästen åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans skyldigheter enligt detta kapitel, och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran skall betalas i förskott för längre tid än en månad gäller vad som anges i [första stycket 2](#) endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt [första stycket 6](#) på grund av störningar i boendet får inte ske förrän socialnämnden underrättas enligt [25 § andra stycket](#).

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i [första stycket 6](#) även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Vad som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt [25 §](#) vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad, om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Sägs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd. Lag

(2006:928).

**43 §** Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i [42 § första stycket 1--4, 6 eller 7](#) men sker rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i [42 § första stycket 5](#) eller [8](#) eller hyresvärden inte inom två månader från det han erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke under 3 sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i [42 § första stycket 9](#) endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att han fick kännedom om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet vann laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt. Lag (1993:400).

**44 §** Är hyresrätten enligt [42 § första stycket 1](#) eller [2](#) förverkad på grund av dröjsmål med betalning av hyran och har hyresvärden med anledning därav sagt upp avtalet, får hyresgästen inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om hyran betalas på det sätt som anges i [20 § andra](#) eller [tredje stycket](#) eller deponeras hos länsstyrelsen enligt [21 §](#)

1. inom tre veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en bostadslägenhet, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten samt meddelande om uppsägningen och anledningen till denna lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. inom två veckor från det att en hyresgäst, när det är fråga om en lokal, har delgetts underrättelse om att han genom att betala hyran på angivet sätt får tillbaka hyresrätten.

I avvaktan på att hyresgästen visar sig ha gjort vad som fordras enligt [första stycket](#) för att få tillbaka hyresrätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän det efter utgången av den tid som anges i det stycket har gått ytterligare två vardagar.

En hyresgäst får inte, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten, om dröjsmålet endast har avsett sådan höjning av hyran som blivit gällande enligt [54 a §](#) och hyran kan prövas med tillämpning av [55 d § tredje stycket](#). Vad som sagts nu skall gälla till dess att en månad förflutit från det att hyresnämndens eller Svea hovrätts beslut har vunnit laga kraft.

En hyresgäst får inte heller, när det är fråga om en bostadslägenhet, skiljas från lägenheten om

1. socialnämnden inom den tid som anges i [första stycket 1](#) skriftligen har meddelat hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran, eller

2. hyresgästen har varit förhindrad att betala hyran inom den tid som anges i [första stycket 1](#) på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och hyran har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

[Första-fjärde styckena](#) gäller inte, om hyresgästen ändå är skyldig att flytta inom kortare tid än en månad efter det att hyresrätten förverkats.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket. Lag (2006:928).

Alla lagtexter är hämtade från [www.notisum.se](http://www.notisum.se) som för övrigt är en lysande sida om du vill hitta lagtexter.