

# Rättigheter och skyldigheter i boendet

Du ska alltid kunna känna dig trygg i ditt boende. Därför upprättas ett hyreskontrakt mellan dig och bostadsföretaget. Detta kontrakt reglerar vad som ingår i hyran, dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst, uppsägningstiden när du ska flytta med mera.



# Hyreskontraktet är en viktig handling

Hyreskontraktet reglerar vad som ingår i hyran, dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst, uppsägningstiden när du ska flytta med mera.

## Du som hyresgäst har rätt att kräva:

- Snabb och professionell service.
- Trygghet och kvalitet i boendet.
- God miljö inomhus och utomhus.

## I gengäld har bostadsföretaget rätt att kräva att du:

- Betalar hyran i tid.
- Vårdar och sköter din lägenhet.
- Inte stör dina grannar.
- Omedelbart anmäler fel till bostadsföretaget.

Hyreslagen reglerar de rättigheter och skyldigheter som gäller för både hyresgäst och hyresvärd.

# Du måste betala hyran i tid

Det är viktigt att hyran betalas i förskott – ofta senast sista vardagen före varje kalendermånads början. Du får ett inbetalningskort från bostadsföretaget i god tid. Om du inte betalar hyran i tid riskerar du att förlora ditt hyreskontrakt. Det är viktigt att du genast kontaktar ditt bostadsföretag,

om du av någon anledning skulle bli efter med hyran.

Ibland kan hyran betalas via autogiro, alltså dras direkt från ditt bankkonto, eller via e-faktura. Kontakta ditt bostadsföretag för mer information.





Du är skyldig att kontakta bostadsföretaget **snarast** om det inträffar ett fel eller en skada i lägenheten, så att inte skadan förvärras. I annat fall kan du bli skadeståndsskyldig.

## Du måste anmäla fel och skador i lägenheten

Vissa saker ansvarar du själv för, exempelvis att byta glödlampor eller göra rent golvbrunnen i badrummet. Vissa andra tjänster ingår vanligtvis i hyran, exempelvis:

- Reparation av spis, kylskåp eller frys.
- Rensning av stopp i avloppet.
- Tätning av fönster och dörrar.
- Reparation av övrig inredning och utrustning som tillhör lägenheten.

Om det visar sig att felet orsakats av onormalt slitage eller skadegörelse, kan du dock själv få stå för reparationskostnaden.

## Du har rätt till besittningsskydd i lägenheten

Besittningsskyddet innebär att du som förstahandshyresgäst har rätt till en förlängning av hyreskontraktet, om inte hyresvärden har starka skäl att säga upp dig. Vad som betraktas som starka skäl regleras bland annat i hyreslagen. Besittningsskyddet börjar gälla i och med att du flyttar in i lägenheten.

Du har däremot inget besittningsskydd om du har ett tidsbegränsat kontrakt eller hyr din lägenhet i andra hand.

### **Du får hyra ut din lägenhet i andra hand - i vissa fall**

Du kan i speciella fall ha rätt att hyra ut din lägenhet i andra hand, exempelvis om du under en period ska arbeta eller studera på annan ort,

eller om du vill prova att sammanbo med någon. Dock måste du lämna ett intyg för dina skäl och söka tillstånd hos hyresvärden. Det är viktigt att komma ihåg att du fortfarande är ansvarig för skador i lägenheten, störningar (förorsakade av andrahandshyresgästen) och för att hyran kommer in i tid, även om du inte själv bor i lägenheten.

En person som hyr i andra hand har aldrig rätt att överta ditt kontrakt efter dig, utan lägenheten ska sägas upp enligt gällande regler.

Vid andrahandsuthyrning ska ett speciellt andrahandskontrakt upprättas mellan dig och den som hyr i andra hand. Tryckta kontrakt för andrahandsuthyrning av bostäder finns att köpa i bok- och pappershandeln.

# Du får överlåta din lägenhet till någon annan – i vissa fall



Du kan överlåta din lägenhet till någon annan vid byte eller genom att du överlåter lägenheten till någon närstående. Du måste dock alltid ha hyresvärdens tillstånd, och hyresvärderna måste godkänna den nya hyresgästen.

- Lägenhetsbyte kan bli aktuellt om du till exempel ska flytta till en annan ort där det är svårt att få tag på lägenhet, eller om du behöver flytta till en större eller mindre lägenhet.
- Överlåtelse till närstående kan komma ifråga när det gäller en person som du delar hushåll och varaktigt bor tillsammans med (i regel minst tre år).

När det gäller sammanboende som ska flytta isär, säger sambolagen att den som bäst behöver lägenheten har rätt att överta kontraktet, under förutsättning att man har skaffat lägenheten för att använda den som gemensam bostad. Lagen säger dock att övertagandet måste vara skäligt. Även hyreslagen innehåller regler om sambors rätt att överta kontrakt.

## Du måste säga upp din lägenhet skriftligt

Du måste alltid säga upp ditt hyreskontrakt skriftligt om du vill flytta. Uppsägningstiden inleds vid månadsskiftet efter att uppsägningen kommit in till bostadsföretaget. Din uppsägningstid framgår av hyreskontraktet.