

# Din första bostad

VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ NÄR DU FÅTT DITT FÖRSTA HYRESKONTRAKT

Som hyresgäst i en hyreslägenhet är det viktigt att du känner till både dina rättigheter och skyldigheter. Så vad är det egentligen du får göra i din lägenhet? Och vad är viktigt för dig att tänka på?

## Det viktigaste först

När du skaffar din första hyreslägenhet är det absolut viktigaste att du får ett skriftligt hyreskontrakt. Och att du får en kopia på besiktningsprotokollet från besiktningen som gjordes när den tidigare hyresgästen flyttade ut.

## Annat som är bra att komma ihåg

- Att anmäla ny adress och eftersända posten.
- Att anmäla TV-innehav till Radiotjänst.
- Att teckna avtal om elabonnemang.
- Att teckna hemförsäkring (kontakta ett försäkringsbolag eller utnyttja Hyresgästföreningens medlemsförmån).

## Lagar och regler

När det gäller din hyreslägenhet finns det lagar och regler för hur du får använda den och vem som ansvarar för vad.

## Hyresavtal

När du hyr en lägenhet är det viktigt att du tecknar ett skriftligt hyresavtal. Det har du rätt till enligt hyreslagen. I princip gäller även ett muntligt avtal, som ger dig samma besittningsskydd som ett skriftligt avtal. Men skulle det bli diskussion om vad som är överenskommet är det säkrast att ha ett skriftligt avtal. Annars står ord mot ord.

## Hyran

Ofta är hyran fastställd genom kollektiva förhandlingar mellan hyresvärderna och Hyresgästföreningen. Hyran ska vara ”skälig” och den fastställs utifrån den så kallade bruksvärdesprincipen. Det är viktigt att du alltid betalar hyran i tid. Din hyresvärd ska ha fått betalt senast sista vardagen före nästa månads början. Normalt sett skickar hyresvärderna ut hyresavier till

hyresgästen, men du är skyldig att betala hyran i tid även om du inte fått någon hyresavi.

## Inflyttning

Du har rätt att flytta in klockan tolv den dag hyresavtalet börjar gälla. Är den dagen en lördag, söndag eller annan helgdag är det första vardagen därefter som gäller som inflyttningsdag. Om du inte har kommit överens om annat med hyresvärderna.

## Lägenhetens skick

Det är viktigt att du ser till att hyresvärderna har besiktigt lägenheten innan du flyttar in och att det finns ett besiktningsprotokoll som du får en kopia på. Anmäl till hyresvärderna om det finns skador i lägenheten som inte står med i protokollet. Som hyresgäst ska du inte behöva stå för skador som en tidigare hyresgäst har vållat. Du har även rätt att kräva att lägenheten ska vara städad när du flyttar in.

## Använda lägenheten

Din hyresvärd är skyldig att ta hand om det löpande underhållet av lägenheten som till exempel målning och tapetsering. Ibland kan det finnas avtal, som man kommit överens om i hyresförhandlingarna, om att ansvaret för ett visst underhåll ska ligga på hyresgästen. Ta reda på vad som gäller i ditt fall. Du är som hyresgäst skyldig att vårda lägenheten och ersätta eventuella skador som du orsakar under din hyrestid. Om en skada uppstår, till exempel en vattenläcka, måste du informera hyresvärderna på en gång. Du får sätta din personliga prägel på lägenheten inom vissa gränser. Exempelvis får du själv måla och tapetsera bara det är fackmannamässigt genomfört. Däremot får du till exempel inte bygga valv eller flytta väggar.

## **Ansvar för lägenheten**

Du är själv ansvarig för lägenheten. Det innebär att du ansvarar för att du och dina besökare inte stör grannarna. Du får ha fest, men musik och andra ljud får inte störa dina grannar. Hyresvärden kan ha en reservnyckel till din lägenhet men får inte gå in oanmäld. Detta gäller naturligtvis inte om det är en nödsituation. Som hyresgäst är du skyldig att låta hyresvärden få tillträde till lägenheten för vissa ändamål. Det kan till exempel gälla;

- nödvändig tillsyn (exempelvis för planering av reparationer)
- brådskande arbete
- reparationer (hyresvärden ska enligt hyreslagen meddela detta minst en månad i förväg)
- visning av lägenheten på lämplig tid om den är ledig för uthyrning (du behöver själv inte vara med på visningen).

## **Mer information**

Som medlem kan du alltid kontakta Hyresgästföreningen om du vill ha mer information. På vår hemsida hittar du exempel på avtal och faktatexter om dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst.