

Hyresgäst hos bostadsrättsförening

OM VILKA REGLER SOM GÄLLER FÖR DIG SOM HYR AV EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Det händer att hyresgäster som bildat en bostadsrättsförening köper huset de bor i. Det finns speciella regler för hur själva ombildningen ska gå till. Om bostadsrättsföreningen bestämmer sig för att köpa, avser köpet hela fastigheten inklusive de lägenheter som blir kvar som hyresrätt.

Medlemmarna i föreningen betalar alltså inte bara för sina egna lägenheter utan även för alla allmänna utrymmen som trapphus, tvättstuga och samtliga förrådsutrymmen. Dessutom betalar medlemmarna för de lägenheter som blir kvar som hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen blir hyresvärd

Den nya fastighetsägaren, i det här fallet bostadsrättsföreningen, övertar den tidigare ägarens alla skyldigheter gentemot hyresgästerna. Man behöver inte skriva om hyreskontraktet. Det är giltigt även gentemot den nye fastighetsägaren.

En ombildning innebär i princip ingen skillnad jämfört med ett vanligt ägarbyte för dem som bor kvar med hyresrätt. Ingen kan tvinga en hyresgäst att köpa bostadsrätten till den lägenhet man hyr. Lägenheten får inte heller säljas till någon annan så länge det finns någon hyresgäst i lägenheten.

Hyresgästen har kvar sina rättigheter

Hyresgästen har kvar sitt besittningsskydd (det vill säga rätten att bo kvar) och sin bytesrätt. Den nya fastighetsägaren, bostadsrättsföreningen, är skyldig att underhålla lägenheten på samma sätt som andra fastighetsägare.

Bruksvärdeshyra gäller

Hyran fastställs utifrån bruksvärdesprincipen, precis som för vilken hyreslägenhet som helst. Om det finns en gällande förhandlingsordning med Hyresgästföreningen, som innebär att hyrorna förhandlas kollektivt, följer den med fastigheten.

Hyrorna ska då även i fortsättningen förhandlas med Hyresgästföreningen. Det förutsätter då att det återstår minst tre hyreslägenheter. Om det är färre faller förhandlingsordningen och hyresvärden får förhandla direkt med hyresgästerna. Den som är medlem i Hyresgästföreningen kan givetvis få hjälp i förhandlingen.

Om ett hyreskontrakt sägs upp, eller om du som hyresgäst erbjuds att skriva under ett nytt kontrakt är det särskilt viktigt att du kontaktar Hyresgästföreningen för rådgivning.

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.