

# Om du blir uppsagd

OM DIN VÄRD SÄGER UPP KONTRAKTET

Om en hyresvärd säger upp hyresavtalet innebär regeln om besittningsskydd att hyresgästen har rätt att bo kvar.

Men det finns två undantag från denna huvudregel.

## Det första undantaget

Det första undantaget gäller för vissa fall där hyresgästen saknar förlängningsrätt generellt.

En hyresgäst har inget besittningsskydd:

- När man hyrt i andra hand kortare tid än två år (har hyresförhållandet varat längre än två år har man besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen, inte i förhållande till hyresvärden).
- När hyresavtalet avser ett möblerat rum (till exempel hotell och pensionatsrum) och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader.
- När hyresavtalet avser en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader.
- När man hyr en del av upplåtarens egen bostad (inneboende).
- Om hyreskontraktet sägs upp på grund av att hyresrätten är förverkad.

Dessutom kan hyresgäst och hyresvärd komma överens om att kontraktet på hyreslägenheten inte ska kunna förlängas, man kan avtala bort besittningsskyddet. Om man gör en sådan överenskommelse vid inflyttningen måste avtalet ibland godkännas av hyresnämnden för att gälla.

Ett sådant avtal gäller utan hyresnämndens godkännande:

- Om det görs efter inflyttningen. Då har ju hyresgästen redan besittningsskydd men avstår frivilligt från det genom överenskommelsen.
- Om överenskommelsen gäller högst fyra år och det är fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus och hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller sälja huset.

- Om överenskommelsen gäller högst fyra år och det är fråga om en bostadslägenhet som hyrs ut i andra hand och hyresgästen (om det är en förstahandshyresgäst), ska bosätta sig i lägenheten, eller om hyresvärden (om det är en bostadsrättsinnehavare), ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta bostadsrätten.

## Det andra undantaget

Det andra undantaget gäller när omständigheterna i det enskilda fallet avgör om hyresavtalet ska förlängas eller ej. Huvudprincipen är här att hyresgästen har besittningsskydd, men att detta kan brytas i vissa fall.

De så kallade ”besittningsskyddsbrytande grunderna” är när:

- Hyresrätten är förverkad på grund av hyresgästens kontraktsbrott till exempel i form av att hyran inte betalats, otillåten andrahandsuthyrning eller genom störningar.
- Hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i hög grad, men inte i så hög grad att hyresrätten förverkats (till exempel när hyresgästen är misskötsam genom att upprepade gånger betala hyran för sent eller genom störningar).
- Huset ska rivas (det får inte vara oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör).
- Huset ska genomgå en större ombyggnad och hyresgästen inte kan bo kvar under ombyggnaden (det får inte vara oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör).
- Ändring av bruksändamålet, lägenheten ska inte användas som bostad längre (det får inte vara oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör).
- Avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus (när det ska säljas eller när ägaren avser att själv bo i det).

■ Avtalet avser en bostadsrätt som hyrs ut (när den ska säljas eller när ägaren avser att själv bo i den).

■ Det är fråga om en tjänstebostad (med bostadsvång och liknande) eller annan personalbostad.

■ Om det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller i övrigt inte är oskäligt mot hyresgästen (den så kallade generalklausulen). Hyresvärdens intresse av att få tillgång till lägenheten vägs mot hyresgästens intresse av att behålla lägenheten. Till exempel när hyresgästen har en lägenhet som en ”komplementlägenhet” till sin permanenta bostad.

### **Viktigt att tänka på**

Om du blir uppsagd ska du alltid ta kontakt med Hyresgästföreningen så att du får information om vad som gäller i din specifika situation och för att få professionell hjälp. Det som beskrivs i det här bladet är bara en allmän och kortfattad information.

### **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.