

## Hyra

När hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot ersättning är det hyra enligt reglerna i 12 kap. jordabalken (även kallad hyreslagen). Hyresobjektet benämns lägenhet vilket i lagtexten är ett samlingsbegrepp för bostadslägenhet och lokal. Det innebär att när det i lagtexten finns bestämmelse om lägenhet så gäller den både bostad och lokal. När bestämmelse avser endast bostad så anges bostadslägenhet i bestämmelsen och motsvarande för lokal. Hyreslagen är en social skyddslagstiftning vilket innebär att flertalet bestämmelser är tvingande till hyresgästens förmån. Endast om det i lagtexten står att ”om ej annat avtalats” kan parterna överenskomma om något i strid med lagbestämmelsen. Generellt har bostadshyresgäst ett bättre skydd än lokalhyresgästen, t.ex. vid uppsägning. Hyresavtalet ska upprättas skriftligen om någondera parten begär det. Lagbestämmelserna är omfattande. Nedan beskrivs endast vissa grundläggande bestämmelser.

### Hyrestid, uppsägning och skick (3 - 18 §§)

Hyresavtal gäller för obestämd tid om parterna inte överenskommit om bestämd hyrestid. Uppsägning måste ske av avtal på obestämd tid och avtal på bestämd tid om hyresförhållandet varat längre än nio månader. Beroende på om hyresavtalet är skrivet på obestämd tid, bestämd tid, avser bostad eller lokal gäller olika uppsägningstider. I övrigt regleras bl.a. hur uppsägning ska gå till och hur skriftliga uppsägningar ska delges. Enligt 9 § ska lägenheten upplåtas i sådant skick att den i orten anses fullt brukbar för avsett ändamål. Om upplåtelsen sker för fritidsändamål eller en lokal får avtal träffas om att lägenheten kan vara i sämre skick. Bestämmelser finns om såväl hyresvärdens som hyresgästens ansvar för lägenhetens skick.

### Hyran och användning av lägenheten (19 - 27 §§)

För bostadslägenhet gäller att hyran ska vara bestämd varför uppräkningsindex inte är tillåtet. Moms tillkommer inte. Undantag från kravet på bestämd hyra gäller ersättning för kostnader som avser lägenhetens uppvärmning, varmvatten, el eller avgifter för vatten och avlopp. För lokal gäller också att hyran ska vara bestämd men att parterna kan överenskomma om att hyran ska relateras till t.ex. rörelseintäkter. Bostadshyresgäst får inte använda lägenheten för annat ändamål än bostad. Motsvarande gäller för lokalhyresgäst om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till annat ändamål än det avsedda. Hyresgästen är skyldig att väl vårda lägenheten under hyrestiden. Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan

### Överlåtelse av hyresrätten, upplåtelse i andra hand och förverkande (32 - 44 §§)

Hyresgästen får inte överlåta eller upplåta lägenheten i andra hand utan hyresvärdens godkännande utom i vissa i lagtexten angivna fall. Hyresrätten är förverkad och hyresvärden är berättigad att säga upp avtalet för upphörande i förtid när hyran inte betalas i tid eller på de grunder som anges i lagtexten.

**Förlängning av hyresavtal & prövning av hyran mm. för bostadslägenheter (45-55 §§)**

Bestämmelserna om hyresgästens rätt till förlängning gäller inte när lägenheten upplåtits för fritidsändamål och hyresförhållandet varar kortare tid än nio månader eller om uppsägning skett på grund av förverkande. Har parterna i en separat handling kommit överens om att hyresrätten inte ska förenas med rätt till förlängning gäller överenskommelsen om den godkänts av hyresnämnden. Träffas överenskommelsen om avstående av besittningsskyddet efter det att hyresförhållandet inletts, eller träffas överenskommelse för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är preciserad till att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning om hyresvärden avser att sälja huset, behövs ej hyresnämndens godkännande.

Om hyresvärden sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning utom i vissa i lagen angivna situationer, t.ex. att huset ska rivas, undergå större ombyggnad eller att hyresförhållandet beror av anställning. Om hyresvärden sagt upp hyresavtalet och hyresgästen inte vill flytta är uppsägningen ogiltig om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång överlämnar ärendet till hyresnämnden.

De tvingande bestämmelserna om prövning av hyran och andra hyresvillkor vid förlängning gäller inte om avtalet avser en lägenhet för fritidsändamål och anmälan till hyresnämnd om ändring av hyresvillkoren görs innan hyresförhållandet varat nio månader i följd.

**Vissa bestämmelser om lokaler (56 - 60 §§)**

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet för upphörande eller begärt villkor som hyresgästen inte kan godta har hyresgästen rätt till ersättning. Ersättningen ska i så fall uppgå till ett belopp som motsvara en årshyra för lokalen. Bestämmelserna om rätt till ersättning m.m. gäller inte om hyresavtalet löper på kortare tid än nio månader, om hyresrätten är förverkad eller om parterna särskilt överenskommit om annat. Träffas överenskommelse innan hyresförhållandet varat nio månader gäller den endast om den godkänts av hyresnämnden. Vidare upphör hyresavtalet om huset ska rivas eller genomgå större ombyggnad.