

FAKTABLAD

Besittningsskydd i hyresrätt

En bostadshyresgäst har ett mycket starkt direkt besittningsskydd. Det innebär att om föreningen vill säga upp hyresgästen så måste man ha mycket starka skäl.

En hyresgäst som inte sköter sig - t ex stör grannarna på ett oacceptabelt sätt eller låter bli att betala hyran - kan givetvis sägas upp. Processen är däremot inte helt enkel och vi rekommenderar att anlita ett juridiskt ombud i samband med en uppsägning.

Hyreslagen är i stor utsträckning en skyddslagstiftning särskilt för bostadshyresgäster. Några avvikelser tolereras i princip inte och eventuella överenskommelser som träffas med hyresgästen gäller inte om de strider mot hyreslagen. Hyreslagens bestämmelser är principiellt tvingande till hyresgästens förmån, och kan inte avtalas bort med för hyresgästen bindande verkan, om det inte framgår av lagen att så får ske.

För lokalhyresgäster gäller istället indirekt besittningsskydd. Det innebär att lokalhyresgästen alltid får flytta vid hyrestidens utgång efter uppsägning - för avflyttning eller villkorsändring - om parterna inte kommer överens, men kan ha rätt till ersättning om uppsägningen är oskälig eller besittningsskyddsbrötande grund inte föreligger.

Om lokalhyresgästen har rätt till ersättning ska hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet. Dock gäller att om lokalhyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av denna minimiersättning, ska hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust.

Vill du veta mer?

Gå in på www.hyresnamnden.se för att läsa mer om besittningsskydd, när det kan avtalas bort m.m.

Rev. mars 2018



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se