



HSBs POLICY FÖR BOSTADSHYRESRÄTTER

En god regelefterlevnad är en självklarhet i HSB och hela organisationen arbetar aktivt med att ständigt förbättra den. Ett stöd för HSB i arbetet med att ha en god regelefterlevnad är HSBs ansvar som är en gemensam samling av policys som antas av HSB Riksförbunds styrelse.

Förbundsstyrelsen rekommenderar HSB-föreningarna att anta beslutade policys respektive HSB-förening. För HSB Riksförbund och dess dotterbolag gäller policys inom HSBs ansvar när de beslutats av Förbundsstyrelsen.

Förbundsstyrelsen har den 11 april 2018 beslutat att HSBs policy för bostadshyresrätter ska ingå i HSBs ansvar.

HSB Riksförbunds fastighets- och bolagsjurist Elin Persson ansvar för att innehållet i denna policy uppdateras och att eventuella ändringar rapporteras till Förbundsstyrelsen.



Innehållsförteckning

VERSIONSHANTERING.....	2
INLEDNING	3
Allmänt.....	3
HSBs policy för bostadshyresrätter.....	3
FÖRE HYRESFÖRHÅLLANDET	4
HSBs bosparande och system för förtur	4
Grundkrav för fördelning av en hyresrätt	4
Allmänt om överlåtelse av hyresrätt	6
Byte av lägenhet	7
Hyresavtal.....	7
Besiktning inför tillträde.....	8
UNDER HYRESFÖRHÅLLANDET	9
Besittningsskydd.....	9
Lägenhetens skick och underhåll.....	9
Hyran och betalning av hyran.....	9
Förbättrings- och ändringsåtgärder	10
Störningar	10
Andrahandsupplåtelse	10
Hyresvärdens rätt till tillträde	12
EFTER HYRESFÖRHÅLLANDET	13
Uppsägning för avflyttning.....	13
Övergiven lägenhet och kvarlämnad egendom.....	13
Kopplade avtal.....	14
ÖVRIGT	15
Hemförsäkring	15
Folkbokföring	15
Antal boende personer per lägenhet.....	15
Diskriminering.....	15
Behandling av personuppgifter	17
Den svarta bostadsmarknaden.....	20
Kontaktuppgifter.....	20

VERSIONSHANTERING

Datum	Dokument-version	Kommentar	Godkänt av
2017-08-30	2017-08-28	<i>Utkast framtaget med hjälp av projektgrupp. Författare Mattias Berlin, HSB Riksförbund. Innehåll till rubriken Ekonomiska förutsättningar saknas.</i>	<i>Projektgrupp HSB Gemensamma riktlinjer</i>
2017-08-31	2017-08-28	<i>Innehåll till rubriken Ekonomiska förutsättningar saknas.</i>	<i>VO Styrgrupp Hyresfastigheter</i>
2017-10-11	2017-09-22	<i>Utkast utskickat och förankrat med nätverket. Innehåll till rubriken Ekonomiska förutsättningar saknas. Arbetsgrupp för Inkomstkrav utsedd av nätverket.</i>	<i>Nätverket Hyresfastigheter</i>
2018-02-13	2018-02-11	<i>Kompletta riktlinjer inkl. Grundkrav och ekonomiska förutsättningar.</i>	<i>VO Styrgrupp Hyresfastigheter</i>
2018-03-14	2018-	<i>Kompletta riktlinjer inkl. Grundkrav och ekonomiska förutsättningar samt mallar.</i>	<i>Nätverket Hyresfastigheter</i>
2018-04-11	2018-	<i>Kompletta riktlinjer inkl. Grundkrav och ekonomiska förutsättningar.</i>	<i>HSB Riksförbunds styrelse</i>
2018-10-16	2018-10-16	<i>Uppdatering av riktlinjer framförallt med hänsyn till GDPR.</i>	<i>HSB Riksförbunds styrelse</i>
2019-09-30	2019-09-30	<i>Uppdatering av riktlinjer inklusive rutiner/mallar p g a ny lagstiftning</i>	<i>Dokumentägare</i>
2020-04-20	2019-09-30	<i>Byte av namn</i>	<i>Dokumentägare</i>
2021-08-31	2021-10-2s0	<i>Uppdatering av riktlinjer med anledning av Diskrimineringsombudsmannens (DO) nya guide mot diskriminering vid uthyrning av bostäder samt mindre småjusteringar, förtydliganden och formateringsändringar.</i>	<i>Dokumentägare</i>



INLEDNING

Allmänt

HSB är en medlemsägd organisation och Sveriges största bostadskooperation. HSBs organisation består av 26 regionala HSB-föreningar, ca 4 100 HSB bostadsrättsföreningar samt flera HSB-bolag. HSB har ca 670 000 enskilda medlemmar. HSBs gemensamma nationella organisation består av HSB Riksförbund och dess dotterbolag HSB Affärsstöd, HSB Finansstöd och HSB Projektpartner.

26 regionala HSB-föreningar äger och förvaltar drygt 25 000 hyresrätter över hela landet. De regionala HSB-föreningarna är självständiga med egen styrelse och ledning.

HSBs policy för bostadshyresrätter

HSBs policy för bostadshyresrätter är en del av HSBs ansvar och har tagits fram för att skapa förutsättning för HSB-föreningar och dess bolag att skapa en enhetlig och gemensam hantering av bostadssökande och hyresgäster. Gemensamma policys förenklar och effektiviserar verksamheten och främjar en god regelefterlevnad samt gör det möjligt att ta fram gemensamma mallar och stödmaterial.

En tydlig och ansvarsfull hantering av bostadssökande och hyresgäster är viktigt för HSBs förtroende som hyresvärd. Alla delar av HSBs verksamhet påverkar hur vi uppfattas. HSB är ett starkt och välkänt varumärke. Detta förtroende måste vi inom HSB förvalta, utveckla och hela tiden fortsätta att förtjäna. Det är därför angeläget att vår process för uthyrning av bostadslägenheter är transparent, följer lagar, regler och i övrigt överensstämmer med HSBs värderingar.

HSBs policy för bostadshyresrätter är ett levande dokument som regelbundet går igenom och uppdateras en gång om året. Policyn omfattar enbart upplåtelse av hyresrätt till bostadslägenheter. Lokala förutsättningar kan medföra att vissa HSB-föreningar har tagit beslut som avviker från HSBs policy för bostadshyresrätter. Avvikelse ska beslutas i behörig ordning och skriftligen dokumenteras i slutet av detta dokument.

Bestämmelserna om hyra och bostadslägenheter finns främst i jordabalkens 12 kapitel. Kapitlet brukar allmänt kallas för ”Hyreslagen” och förkortas ”HL”.



FÖRE HYRESFÖRHÅLLET

HSBs bosparande och system för förtur

Ett bosparande i HSB kan ge förtur till HSBs nyproducerade bostäder och hyresrätter i hela Sverige. För att bospara i HSB krävs medlemskap i en regional HSB-förening och ett HSB bosparkonto. HSBs bosparande regleras i HSBs Bosparregler och som stöd för tillämpningen av dessa finns HSBs riktlinjer för bosparande. HSBs Bosparregelverk reglerar förutsättningarna för en bosparare att stå i kö för och få förtur till en bostad i HSB och innehåller särskilda regler för förtur till hyresrätter. När en bosparare fått förtur till en hyresrätt tar HSBs policy för bostadshyresrätter vid för att skapa en enhetlig och gemensam hantering av våra hyresgäster.

Grundkrav för fördelning av en hyresrätt

Hyresgästen ska vara 18 år

För att få ett hyresavtal måste hyresgästen ha fyllt 18 år.

Hyresgästen ska ha ett svenskt personnummer eller samordningsnummer

För att söka lägenhet och ingå hyresavtal måste hyresgästen ha ett svenskt personnummer eller samordningsnummer.

Hyresgästen ska kunna styrka sin inkomst

Om hyresgästen blir aktuell för en lägenhet måste hyresgästen kunna styrka sin inkomst med intyg och annat underlag för sina inkomstkällor, t.ex. lönespecifikationer, arbetsgivarintyg med inkomstuppgifter, beslutsunderlag från a-kassa, försäkringskassan eller bank. Kontoutdrag kan lämnas in som komplement och kan inte lämnas in som enskilt underlag för inkomstbedömningen.

Hyresgästen måste ha en bruttoinkomst som motsvarar tre gånger hyran.

Om en hyresgäst ska stå på kontraktet så ska dennes bruttoinkomst motsvara minst tre gånger hyran. Om flera hyresgäster ska stå på hyreskontraktet så ska hushållets samlade bruttoinkomst motsvara minst tre gånger hyran. Inkomstkravet kan dock inte ligga till grund för bedömning vid byten och överlåtelser. Då gäller hyreslagens bestämmelser.

Om inkomsten inte riktigt står i proportion till hyran kan hyresgästen bli godkänd om denne lämnar säkerhet för sina förpliktelser enligt hyreskontraktet genom borgen ställd av en borgensman. Borgensmannen ska kunna uppvisa en bruttoinkomst på minst fem gånger hyran.

Godkända inkomster (brutto)

- Inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet
- Inkomst av kapital – räntor eller avkastning på eget kapital räknas som inkomst
- Ersättning från A-kassa/försäkringskassa (som grundar sig på inkomst av tjänst och inkomst av näringsverksamhet)
- Pension eller äldreförsörjningsstöd
- Övriga ersättningar – föräldrapenning, graviditetsersättning, aktivitetsersättning, sjukersättning, handikappersättning

Godkända bidrag

- Studiemedel från CSN (lån och bidrag)



- Underhållsstöd
- Barnbidrag
- Etableringsersättning

Godkända nettobidrag räknas upp med faktor 1,5 för att bli jämförbara med bruttoinkomst.

Skulder och betalningsanmärkningar

För att teckna bindande avtal för en hyresrätt får det inte finnas några betalningsanmärkningar relaterade till boendet. För andra betalningsanmärkningar sker en samlad bedömning. Se HSBs bosparregler § 9:3.

HSB tar kreditupplysning på alla som blir aktuella för ett hyresavtal på lägenhet.

Hyresgästen ska endast ha ett (1) stadigvarande boende

- Sökande till hyreslägenhet måste avsluta annat stadigvarande/permanent boende om sådant finns.
- Den som står på hyresavtalet ska bo och vara folkbokförd i lägenheten. Kontroller görs mot folkbokföringen.

Förslag på särskilda villkor vid annat permanent boende som ska avslutas:

- Avtalet gäller under förutsättning att fastigheten (fastighetsbeteckningen) avyttras inom x månader från tillträdesdatumet.
- Avtalet gäller under förutsättning att bostadsrätten med adress xyz avyttras inom x månader från tillträdesdatumet.
- Avtalet gäller under förutsättning att hyresavtal med adress xyz sagts upp till att upphöra gälla senast 3 månader från tillträdesdatumet för denna lägenhet.

Hyresgästen ska ha skött sin relation till HSB som hyresvärd

Om hyresgästen har misskött sin relation med HSB under de senaste två åren nekas hyresgästen att skriva avtal. Vid dokumenterat misskött relation kan hyresgästen spärras från att göra intresseanmälningar på HSBs lägenheter under två års tid. Med misskött relation räknas:

- Olovlig andrahandsupplåtelse som leder till förverkande av hyresrätten
- Allvarliga störningar mot andra hyresgäster som ligger till grund för uppsägning
- Vanvård av lägenhet som lett till kostnader för hyresvärden
- Hot eller våld mot HSBs personal som lett till polisanmälan
- Verkställd avhysning för hyresskulder
- Övergiven lägenhet som blivit återtagen
- Osant intygande, förfalskning av inkomstunderlag, id-handling eller dylikt



Hyresgästen ska, på begäran, kunna uppvisa referenser från eventuell tidigare hyresvärd

När hyresgästen är aktuell för att skriva avtal ska hyresgästen, på begäran, kunna ge HSB rätt att begära ut referenser från eventuell tidigare hyresvärd. Är hyresgästen redan hyresgäst hos HSB görs en intern kontroll av hyresinbetalningar och skötsel. Kontroller bör även göras för att undvika eventuella otillåtna andrahandsupplåtelser.

Allmänt om överlåtelse av hyresrätt

En hyresrätt kan på olika sätt övergå till en ny hyresgäst. Om ett hyresavtal sägs upp och hyresvärden träffar ett nytt hyresavtal med en ny hyresgäst upphör hyresrätten och hyresförhållandet med den tidigare hyresgästen. Ett nytt avtal och nytt hyresförhållande har då träffats mellan hyresvärden och den nya hyresgästen och reglerna om överlåtelse av hyresrätten blir inte tillämpliga.

Om hyresrätten övergår till ny hyresgäst genom till exempel en överlåtelse ersätter den nya hyresgästen den tidigare hyresgästen i hyresförhållandet. Juridiskt sett är det samma hyresavtal som löper med en ny person som hyresgäst.

Huvudregeln är att hyresrätten till en lägenhet inte får överlåtas till annan person utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens godkännande. Om hyresgästen bryter mot denna regel är överlåtelsen ogiltig och hyresvärden har möjlighet att säga upp hyresavtalet för förverkande. Hyresgästen kan dock bara sägas upp på grund av förverkande om hyresvärden inom sex månader från det att han fick vetskap sagt till hyresgästen att vidta rättelse. Om hyresvärden missar denna tidsfrist finns det möjlighet att göra en uppsägning till hyrestidens utgång.

Överlåtelse familjerättsliga förvärv

Huvudregeln att överlåtelse inte får ske gäller också vid bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv. Det är därmed inte möjligt att ”testamentera bort” en hyresrätt. Det finns dock undantag från huvudregeln om överlåtelseförbud för vissa familjerättsliga förvärv som görs av make eller sambo, överlåtelse till vissa närstående, i samband med byte av bostad och överlåtelse av bostad som upplåtits till kommun.

Överlåtelse till make eller sambo

I samband med bodelning kan en make eller sambo få överta en lägenhet som varit avsedd för makarnas/sambornas gemensamma hem. Även utan att det är fråga om en bodelning kan en sambo – under vissa förutsättningar som närmare framgår av sambolagen – få överta en lägenhet. En efterlevande make kan också få ta över en lägenhet utan att bodelning skett. I dessa fall måste hyresvärden som huvudregel acceptera överlåtelsen och kan inte ifrågasätta ekonomin eller andra omständigheter hänförliga till den person som ska överta lägenheten.

Överlåtelse till närstående

Det finns även möjlighet för en hyresgäst att överlåta sin hyresrätt till en närstående person. En närstående person kan förutom make eller sambo vara en släkting, det vill säga en något vidare krets personer än de som på familjerättslig grund kan få överta lägenheten. En överlåtelse till närstående person förutsätter att denne varaktigt har sammanbott med hyresgästen under cirka tre år. Hyresvärden ska vidare skäligen kunna nöja sig med den nya hyresgästen, det vill säga kunna ställa krav på att den nya hyresgästen har tillräcklig inkomst och i övrigt är skötsam. Rätten till överlåtelse kan även återopas av dödsbo.

Anmodan av eventuell make eller sambo

En sambo eller make kan vid uppsägning av ett hyresavtal under vissa omständigheter kräva att själv få ta över hyresavtalet. Det är därför viktigt att anmoda en eventuell sambo/make som inte hyr lägenheten själv att flytta från lägenheten vid en uppsägning. Om sambon/maken inte flyttar måste ärendet hänskjutas till hyresnämnden för prövning inom en månad.

Byte av lägenhet

En hyresgäst får inte byta sin lägenhet utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens godkännande. Om hyresvärden bedömer att hyresgästen har beaktansvärda skäl för sin begäran om byte och om detta kan ske utan påtaglig olägenhet bör hyresvärden så snart det är möjligt samtycka till bytet. En hyresgästs möjlighet att byta till sig en annan bostad är dock många gånger begränsad när det finns lediga bostäder som han eller hon kan hyra eller köpa utan att behöva lämna sin lägenhet i byte. Hyresnämnden får inte heller bevilja byte till bostadsrätt eller villa. Som huvudregel måste både hyresgästen och bytesparten bott i lägenheterna i ett år för att få tillstånd till byte i hyresnämnden. Bestämmelserna om bytesrätt är även tillämpliga vid så kallade ”kedjeyten”.

Hyresvärden har inte rätt till ersättning

Hyresvärden har inte rätt att vid byte begära ersättning av hyresgästen för kostnader för kontroll av tillträdande hyresgäst, besiktning av lägenheten eller för andra administrativa åtgärder. Ett byte av lägenhet innebär att den som byter får samma rättigheter och skyldigheter som den han eller hon byter med hade. Det är inte nödvändigt att skriva ett nytt hyresavtal utan det räcker att anteckna ändringen på det befintliga avtalet.

Hyresnämndens tillstånd

Hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen kan förenas med villkor, till exempel om säkerhet för hyresavtalets fullgörande. Hyresnämnden kan dock inte i samband med överlåtelsen ändra de gällande hyresvillkoren. I vissa fall saknas helt bytesrätt såsom för lägenhet som hyrs ut i andra hand och lägenhet som utgör del av upplåtarens bostad.

Hyresavtal

Det finns flera så kallade standardavtal för upplåtelse av hyresrätt till lägenheter, bland annat upprättade av Fastighetsägarna. Avsikten med dessa är att förenkla förfarandet vid avtals-skrivning. Om det är fråga om omfattande upplåtelser eller komplicerade situationer kan det vara att föredra att ta fram ett anpassat hyresavtal. Inom HSB ska hyresavtal alltid vara skriftliga. Det blir annars besvärligt att hålla koll på vad som är överenskommet, men det är bra att känna till att även muntliga hyresavtal är giltiga.

Hyreslagen tvingande

Vid tecknande av hyresavtal är det viktigt att uppmärksamma reglerna i hyreslagen. De flesta reglerna är tvingande till hyresgästens förmån och tar därmed över vad som finns angivet i hyresavtalet. Vissa lagregler är dock dispositiva, vilket innebär att det står parterna fritt att komma överens om vad som ska gälla.

Vem kan vara hyresgäst

Part i ett hyresförhållande kan vara antingen en juridisk eller fysisk person. Är hyresgästen en juridisk person ska det framgå vilket slag av juridisk person det är, till exempel AB eller HB. Som part bör inte accepteras skrivningar såsom ”*Anderssons bilskola*”. Vidare ska hyresavtalet undertecknas med firmanamn och behörig firmatecknare. Kontrollera att hyresavtalet undertecknas av rätt person. Organisationsnummer alternativt personnummer ska anges på hyresavtalet. Är hyresgästen en enskild firma är det den fysiska personen som är hyresgäst.

Hyresgästen bör inte flytta in i lägenheten förrän hyresavtalet är undertecknat eftersom omständigheten att inflyttning har medgetts kan åberopas till stöd för att ett muntligt hyresavtal kommit till stånd.

Ett hyresavtal kan uppkomma till följd av hyresvärdens passivitet, till exempel om en hyresvärd har fått en exekutionstitel avseende avhysning av en hyresgäst men dröjer med att vända sig till Kronofogdemyndigheten för att få avhysningen verkställd.



Om flera personer står som hyresgäst är de gemensamt ansvariga för fullgörandet av skyldigheterna enligt hyresavtalet. Ansvar är solidariskt vilket innebär att hyresvärden inte behöver vända sig mot samtliga hyresgäster med till exempel en fordran på obetald hyra. Familjemedlemmar och andra som bor i lägenheten tillsammans med hyresgästen utan att stå på hyresavtalet är inte att betrakta som hyresgäster i hyreslagens mening.

Det finns inga lagbestämmelser som medför att hyresvärden är skyldig att låta två personer som skaffar en lägenhet tillsammans stå på hyresavtalet. Fördelen är att de blir solidariskt ansvariga för hyrans betalning men nackdelen är en ökad administration. Om det till exempel blir aktuellt med en delgivning vid uppsägning krävs delgivning av var och en av hyresgästerna. Delgivningen kan bli extra komplicerad om en av hyresgästerna inte längre befinner sig i Sverige.

Besiktning inför tillträde

Det är viktigt för både hyresvärden och hyresgästen att lägenheten besiktas i samband med tillträdet. Hyresvärden har bevisbördan för att en skada uppstått under hyrestiden och för den inflyttande hyresgästen är det bra att få en bekräftelse på att hyresvärden inte kommer att kräva honom eller henne på ersättning för befintliga skador som orsakats av tidigare hyresgäst. Genom besiktningen kan hyresvärden även avgöra vad som bör åtgärdas omedelbart eller enligt fastighetens underhållsplan.

En besiktning bör dokumenteras skriftligt och undertecknas av både hyresgäst och hyresvärd. Utan ett besiktningsprotokoll är det svårt för hyresvärden att visa vilken hyresgäst som har orsakat skadorna.

UNDER HYRESFÖRHÅLLANDET

Besittningsskydd

I princip samtliga hyresavtal för bostadslägenheter är förenade med ett besittningsskydd. Besittningsskyddet innebär att hyresgästen har rätt att få sitt hyresavtal förlängt om hyresvärden obefogat säger upp hyresavtalet. Om hyresgästen och hyresvärden inte kommer överens får hyresnämnden/tingsrätten avgöra tvisten. En hyresgäst har rätt att bo kvar i lägenheten under tiden som hyresnämndens/tingsrättens prövning pågår. Besittningsskyddet innebär även att hyresgästen kan få uppskov med avflyttning från lägenheten.

Besittningsskyddet gäller dock inte alltid. Om till exempel hyresavtalet avser en vanlig andrahandsupplåtelse av en hyreslägenhet och avtalet upphör inom två år har andrahandshyresgästen inget besittningsskydd.

Det är även under vissa förutsättningar möjligt att avtala bort besittningsskyddet. En överenskommelse om ett avstående från besittningsskyddet måste upprättas i en särskild separat skriftlig handling och som huvudregel krävs hyresnämndens godkännande.

Lägenhetens skick och underhåll

Hyreslagen anger inte några absolut bindande bestämmelser om lägenhetens skick. Det finns dock vissa minimikrav avseende skicket för lägenheter upplåtna för permanentboende. Särskilt värt att notera är att hyresgästerna måste ha tillgång till förråd och tvättstuga. Hyresvärden ska tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt *”den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet”*. Bättre skick får avtalas. Att lägenheten är fullt brukbar innebär att lägenheten ska ha de tekniska förutsättningarna för att kunna användas som bostad. Lägenheten ska dessutom ha vissa estetiska förutsättningar som till exempel inte alltför slitna ytskikt.

Hyresvärdens ansvar

Hyresvärden har det yttersta ansvaret att se till så att lägenheten är i sådant skick som anges i föregående stycke. Det innebär att lägenheten antingen ska hållas fullt brukbar för det avsedda ändamålet eller att lägenheten ska hållas i bättre skick om parterna avtalat om detta. Hyresvärden är vidare skyldig att utföra sedvanligt underhåll. Det kan innebära bland annat golvbehandling, tapetsering, målning eller liknande underhållsåtgärd. Underhåll ska ske med skäliga tidsintervaller.

Hyresgäst kan ha rätt till nedsättning av hyran

Uppstår hinder, men, ohyra eller skada i lägenheten och detta inte är orsakat av hyresgästen eller om hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet kan hyresgästen ha rätt till nedsättning av hyran för den tid lägenheten är i bristfälligt skick. Dock tidigast från den tidpunkt då bristen anmäldes till hyresvärden. Standardhyresavtal innehåller dock ofta en skrivning där parterna avtalar bort hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanliga underhållsåtgärd för att sätta lägenheten i avtalat skick och detta underhållsarbete innebär att tillfälliga hinder kan uppstå.

Hyran och betalning av hyran

För lägenheter ska hyran vara angiven i hyresavtalet med ett bestämt belopp. Innehåller hyresavtalet förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) är det dock tillräckligt att hyresbeloppet anges i en förhandlingsöverenskommelse. Detta innebär att indexklausuler, preliminära hyror och liknande inte är tillåtna för lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Hur bestäms hyran

Hyran för lägenheter kan bestämmas antingen genom individuella förhandlingar mellan hyresgästen och hyresvärden eller via kollektiva förhandlingar mellan hyresvärden och hyresgästföreningen. Hyresförhandlingslagen förutsätter att det mellan parterna finns ett avtal som anger hur hyresförhandlingarna ska gå till, en så kallad *”förhandlingsordning”*. För att hyresgästen ska bli bunden av den nya hyran krävs vidare att hyresavtalet innehåller en så kallad *”förhandlingsklausul”* som anger att hyresgästen är skyldig att följa vad parterna har kommit



Undantag från huvudregeln

Från huvudregeln att hyran för lägenheter ska vara angiven med ett bestämt belopp finns två undantag. Det första undantaget ger möjlighet att under vissa förutsättningar i efterhand bestämma ersättning för kostnader avseende lägenhetens uppvärmning, nedkyllning, varmvatten, elektrisk ström och avgifter för vatten och avlopp. Det andra undantaget från förbudet om rörlig hyra avser lägenheter som hyrs ut i andra hand. I ett andrahandshyresförhållande är det tillåtet att koppla hyran för andrahandsupplåtelsen till den hyra som förstahandshyresgästen själv betalar. För återbetalning av oskälig hyra gäller särskilda regler.

Avisering av hyra

Det finns inget krav i lag att hyresvärden ska avisera hyran. Aviseringen får dock anses vara en normal service. Av avin bör det tydligt framgå hur beloppet är fördelat på hyran och eventuellt övriga tillägg.

Förbättrings- och ändringsåtgärder

Hyresvärden bör i god tid informera hyresgästen om planerade standardförbättringar eller andra ändringsåtgärder. Vissa standardhöjande åtgärder får hyresvärden endast utföra om de har godkänts av hyresgästen. Åtgärder som avser gemensamma delar av fastigheten måste godkännas av mer än hälften av hyresgästerna i de berörda lägenheterna. Om hyresgästen inte godkänner åtgärden kan hyresvärden ansöka till hyresnämnden om tillstånd. Hyresnämnden ska godkänna åtgärden om hyresvärden har beaktansvärt intresse av att utföra åtgärden och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den utförs.

Störningar

När en hyresgäst använder sin lägenhet ska hyresgästen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar och iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Exempel på vanliga störningar är ljud och oväsen. Även störande, stötande och annat olämpligt uppträdande gentemot grannar utgör störning. Ytterligare exempel på störningar är när grannar brister i sin djurhållning på sådant sätt att det orsakar problem. Särskilt allvarliga är naturligtvis störningar som pågår mer kontinuerligt och under natten.

När man bedömer vilka störningar som måste accepteras är normen den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus bör tåla. Det tas inte någon särskild hänsyn till att vissa personer är känsligare än andra. Inte heller tas särskild hänsyn till att nattarbetande kan behöva sova på dagen eller att någon arbetar hemma.

Bestämmelserna om störningar omfattar inte endast hyresgästens lägenhet utan även de allmänna utrymmena som hyresgästen normalt har tillgång till, såsom tvättstuga, hiss och trappuppgångar. Hyresgästen är även skyldig att se till att dennes gäster, inneboende med flera inte stör de som bor i omgivningen. Om en hyresgäst gör sig skyldig till störningar i boendet och störningarna fortsätter efter hyresvärdens rättelseanmodan kan hyresrätten förverkas.

Andrahandsupplåtelse

Andrahandsupplåtelse är när någon annan än hyresgästen självständigt brukar lägenheten. Det saknar betydelse om hyresgästen tar betalt eller inte. Vem hyresgästen hyr ut lägenheten till har heller ingen betydelse. Andrahandsupplåtelse som sker utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd kan utgöra grund för uppsägning och förverkande av hyresrätten. En andrahandsupplåtelse påverkar inte rättsförhållandet mellan hyresvärden och hyresgästen. Hyresgästen står kvar som part till hyresvärden när det gäller rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet.

Att ha någon inneboende är inte att anse som andrahandsupplåtelse. En hyresgäst får ha inneboende utan samtycke eller tillstånd förutsatt att det inte medför men för hyresvärden eller någon annan hyresgäst. Gränsen mellan vem som är inneboende och vem som är andrahandshyresgäst går vid det tillfälle då andrahandshyresgästen anses bruka lägenheten självständigt.



Det är inte alltid lätt att avgöra om hyresgästen ”*självständigt brukar lägenheten*”. Högsta domstolen har i två vägledande avgöranden konstaterat följande.

I det första målet ansåg domstolen att det var en andrahandsupplåtelse när en lägenhet hyrdes ut i sin helhet förutom ett rum som hade låsts och användes som förråd. I övrigt använde lägenhetsinnehavaren inte lägenheten mer än att hennes sambo, efter att ha kontaktat hyresgästen i förväg, besökte lägenheten cirka en gång i månaden. Hyresgästen ansågs ha brukat lägenheten självständigt och samtycke eller tillstånd krävdes för uthyrningen.

I det andra målet hade en lägenhetsinnehavare hyrt ut hela sin lägenhet. Lägenhetsinnehavaren övernattade i lägenheten någon gång i månaden och besökte lägenheten ett par gånger i veckan då han använde köket och ett rum som var undantaget hyresgästen. Domstolen ansåg att lägenhetsinnehavaren använde lägenheten på ett sådant sätt att det inte var fråga om ett självständigt brukande. Något samtycke eller tillstånd krävdes därmed inte för uthyrning.

Hyresgästen får vid inneboende bara ta ut en proportionerlig andel av den hyra som hyresgästen själva betalar. Hyran får totalt sett inte överstiga den hyra som hyresgästen betalar.

Sedan den 1 oktober finns det inte längre någon skyldighet att först skicka en rättelseanmodan vid andrahandsupplåtelser. En eventuell uppsägning måste därför ske sex månader från och med att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde.

Hyresvärdens samtycke

En hyresgäst får inte hyra ut sin lägenhet utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens godkännande. Ansökan om att få hyra ut sin lägenhet ska göras skriftligen och i god tid. Inga generella tillstånd ska ges. Ansökan måste bland annat innehålla namn på den tilltänkta hyresgästen, den tidsperiod som ansökan avser och varför hyresgästen behöver hyra ut lägenheten. Om hyresvärden avslår hyresgästens ansökan bör hyresvärden ange skälen till detta och upplysa hyresgästen om möjligheten att vända sig till hyresnämnden.

Beaktansvärda skäl krävs

När hyresvärden ska avgöra om samtycke ska lämnas till andrahandsupplåtelsen ska hyresvärden ta ställning till om hyresgästen har beaktansvärda skäl för att hyra ut lägenheten och om hyresvärden har befogad anledning till att vägra att lämna samtycke. Ett samtycke bör begränsas till högst ett år i taget men kan förnyas så länge hyresgästen anses ha beaktansvärda skäl.

Beaktansvärda skäl tar sikte på både hyresgästens anledning till att tillfälligt lämna lägenheten och hyresgästens behov av att behålla lägenheten. Exempel på beaktansvärda skäl är ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden och andra jämförbara förhållanden.

Befogad anledning att neka

Hyresvärden kan ha befogad anledning att vägra en andrahandsupplåtelse om den tilltänkta andrahandshyresgästen till exempel är en person som är känd för att ha varit störande i anslutning till boendet. För att hyresvärden ska kunna ta ställning till andrahandshyresgästen kan hyresvärden vilja inhämta referenser avseende den tilltänkta andrahandshyresgästens sköttsamhet. Hyresgästens ansökan om andrahandsupplåtelsen bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagna andrahandshyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas och att dessa får behandlas i enlighet med bestämmelserna om behandling av personuppgifter.

Mellan hyresgästen och andrahandshyresgästen bör det upprättas ett skriftligt avtal om andrahandsuthyrning. Avtalet bör bland annat reglera hyrestid, uppsägning, eventuell förlängning, vem som tecknar hemförsäkring, eventuell deposition, andrahandshyresgästens skyldigheter vid användning av lägenheten, avflyttningsbesiktning och ansvar för nycklar.

Besittningsskydd för andrahandshyresgästen

En andrahandshyresgäst får besittningsskydd först när hyresförhållandet varat i längre än två år.



HSB – där möjligheterna bor

Hyresförhållandet är den sammanlagda hyrestiden. Det spelar alltså ingen roll att man hyrt lägenheten tolv månader i taget. Hyresgästen och andrahandshyresgästen kan träffa en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Blankett för avstående från besittningsskyddet finns på hyresnämndens hemsida.

Andrahandshyresgästens hyra

Hyresgästen har normalt rätt att ta ut samma hyra som han eller hon själv betalar plus 10–15 procent om lägenheten hyrs ut möblerad. Den andrahandshyresgäst som betalat en oskäligen hyra kan ha rätt att få tillbaka en del av hyran. Andrahandshyresgästen får då vända sig till hyresnämnden.

En hyresgäst som tar ut en för hög andrahandshyra riskerar att bli av lägenheten. Från den 1 oktober 2019 är det dessutom brottsligt att hyra ut en lägenhet i andrahand utan tillstånd och till en för hög hyra. Straffet är böter eller fängelse i upp till två år. I ringa fall utgår inget straff.

Hyresvärdens rätt till tillträde

En hyresgäst har i princip en exklusiv dispositionsrätt över sin lägenhet och kan därmed hindra andra från att få komma in. Hyresvärden har inte någon rätt att utan hyresgästens medgivande bereda sig tillträde till lägenheten. Att hyresvärden har rätt att ha en huvudnyckel ger ingen generell rätt att gå in i en lägenhet för att till exempel utföra reparationer utan hyresgästens föregående medgivande.

Tillträde för nödvändig tillsyn

En hyresvärd har emellertid rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för nödvändig tillsyn och för att utföra förbättringsarbeten som inte kan vänta utan skada. Nödvändig tillsyn omfattar besiktningar som företas med vissa tidsintervaller men även besiktningar som föranleds av till exempel en hyresgästs avflyttning. Arbete som inte kan vänta utan skada är sådant arbete som är nödvändigt för att avhjälpa skada som medför fara för byggnadens bestånd men även som sådan skada som tilltar i omfattning ifall arbetet skjuts upp, till exempel ett vattenläckage.

Tillträde för mindre brådskande förbättringsarbeten

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar hinder eller men i nyttjanderätten. Hyresvärden är skyldig att se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt när arbeten eller tillsyn utförs i lägenheten eller när lägenheten visas.

Tillträde för visning av ledig lägenhet

När lägenheten är ledig till uthyrning är hyresgästen skyldig att låta hyresvärden visa den för hyresspekulanter på lämplig tid.

Vägrat tillträde

Om hyresgästen trots att hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten inte tillmötesgår hyresvärdens behov kan hyresvärden begära handräckning hos kronofogdemyndigheten. En vägran att låta hyresvärden få tillträde kan även utgöra grund för förverkande av hyresrätten.

Nödsituation

Hyreslagen behandlar inte tillträde vid rena nödsituationer. Förekommer en sådan situation kan hyresvärden bereda sig tillträde till lägenheten direkt. Förhållandena måste dock vara sådana att det är nödvändigt att ingripa i hyresgästens rätt för att hindra en överhängande, oförutsedd fara, som kan leda till väsentligt större skada än den som orsakas av ingreppet.

EFTER HYRESFÖRHÅLLET

Uppsägning för avflyttning

Hyresvärdens uppsägning ska vara skriftlig om ett hyresförhållande varat längre än tre månader. Uppsägningen ska ställas till den eller de personer som är hyresgäster och undertecknas av hyresvärden eller av ombud. Något skäl för uppsägningen behöver inte anges. Det hör dock till god sed att hyresvärden anger orsaken till uppsägning. Syftet är att hyresgästen ska få tillräcklig information för att förstå orsaken till uppsägningen och kunna ta ställning om det är någon mening att motsätta sig uppsägningen.

Delgivning av uppsägning

En skriftlig uppsägning kan i princip delges på vilket sätt som helst – genom personligt överlämnande, brev eller rekommenderat brev. Den som hävdar att uppsägning skett är vid ett ifrågasättande emellertid tvungen att bevisa sitt påstående. Sker uppsägningen genom rekommenderat brev anses den ha skett när den har avlämnats för postbefordran till hyresgästens vanliga adress. En hyresgäst har alltid rätt att säga upp ett hyresavtal med tre månaders uppsägningstid oberoende av hur lång avtalstiden är och även om den avtalade uppsägningstiden skulle vara längre. Uppsägning får även vara muntlig om hyresvärden lämnar en skriftlig bekräftelse på uppsägningen.

Hyresavtalet upphör

Hyresavtalet upphör att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. Om en hyresgäst till exempel den 17 januari vill bli fri från hyresavtalet är 1 maj samma år den tidigaste tidpunkt hyresavtalet kan upphöra. Hyresgästen kan emellertid välja att säga upp avtalet till ett senare månadsskifte. Självklart kan uppsägning också ske enligt bestämmelserna i hyresavtalet. Omständigheten att hyresgästen avlider medför inte att hyresförhållandet upphör utan dödsboet inträder som utövare av hyresrätten. Om dödsboet vill bli befriad från hyresavtalet måste dödsboet säga upp hyresavtalet inom en månad från dödsfallet. Hyresavtalet upphör då att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Missar dödsboet månadsfristen löper hyresavtalet vidare och får sägas upp enligt de vanliga reglerna.

Har det inte träffats någon annan överenskommelse ska hyresgästen lämna lägenheten senast klockan tolv dagen efter det att hyresavtalet upphörde. Om denna dag infaller en lördag, söndag eller helgdag ska lägenheten lämnas nästa kommande vardag klockan tolv.

Besiktning vid utflytt

På samma sätt som vid inflyttning är det värdefullt för både hyresvärd och hyresgäst att lägenheten besiktas vid utflyttning. En hyresgäst kan bli betalningsskyldig för skador som inte omfattas av normalt slitage. Större borrhål i väggar och tak, inrökta lägenheter, skador på yttskikt och trasiga fönster är exempel på onormalt slitage. Hyresvärden svarar för det som får anses omfattas av normalt slitage. Besiktningen vid avflytt bör ske i så god tid att hyresgästen själv har möjlighet att låta åtgärda eventuella skador.

Övergiven lägenhet och kvarlämnad egendom

Om en hyresgäst överger sin lägenhet har hyresvärden rätt att utan något särskilt myndighetsförfarande genast ta tillbaka lägenheten. Hyresförhållandet upphör och det står hyresvärden fritt att hyra ut lägenheten till en annan hyresgäst. Någon uppsägning av hyresavtalet behöver inte ske.

Någon definition för när en lägenhet får anses övergiven finns inte i hyreslagen. Ett återtagande av en lägenhet förutsätter att det inte finns någon omständighet som tyder på att lägenheten alltjämt är bebodd. Av praxis framgår att en lägenhet får anses övergiven när det av omständigheterna i det enskilda fallet framgår att hyresgästen eller annan som inrymts i lägenheten inte längre nyttjar lägenheten och inte heller avser att återta nyttjandet. Om hyresgästen fortsätter att betala hyran trots att han inte uppehåller sig i lägenheten är lägenheten inte anses som övergiven. En lägenhet kan emellertid ofta anses övergiven även om vissa föremål lämnats



Om det med hänsyn till omständigheterna inte kan antas att lägenheten är övergiven får hyresvärden använda sig av förfarandet med uppsägning och avhysning. Hyresvärden kan inte kräva den tidigare hyresgästen på hyra för tiden efter återtagandet. Däremot kan hyresgästen bli skadeståndsskyldig för sitt avtalsbrott. Bestämmelserna om kvarlämnad egendom blir tillämpliga på alla situationer då en hyresgäst lämnat lägenheten, till exempel vid uppsägning, förverkande eller när hyresgästens övergett lägenheten. Rätten att ta hand om kvarlämnad egendom gäller all egendom som finns kvar i lägenheten eller i ett utrymme som hör till lägenheten, såsom källar- och vindsutrymmen eller garage.

Särskilt om kvarlämnad egendom

Egendom som inte har avhämtats tre månader efter det att hyresgästen uppmanats att hämta egendomen tillfaller hyresvärden utan rätt till ersättning. Om det inte är känt var hyresgästen flyttat och hyresvärden inte kan uppmana hyresgästen tillfaller egendomen hyresvärden sex månader från det att hyresgästen lämnat lägenheten. Det är lämpligt att hyresvärden upprättar en enkel förteckning över kvarlämnad egendom som tas om hand. Förteckningen bör bevittnas av ”utomstående” personer. Om möjligt bör egendomen även fotodokumenteras.

För parkeringsplatser utomhus upplåtna genom avtal om lägenhetsarrende gäller inte hyreslagen. Av allmänna rättsgrundsatser följer dock att hyresvärden har rätt att återta en parkeringsplats som övergivits.

Kopplade avtal

Ibland omfattar ett hyresavtal även en parkerings- eller garageplats. Om ett sådant bostadshyresavtal sägs upp, eller på annat sätt upphör, så upphör även rätten till parkering- eller garageplatsen att gälla. Någon i avtalen bestämd koppling eller hänvisning behövs inte. I en del fall ingås separata avtal för bostaden respektive parkerings- eller garageplatsen, så kallade kopplade avtal. Om ett sådant bostadshyresavtal sägs upp upphör även avtalet om parkering- eller garageplatsen att gälla.

Om däremot endast hyresavtalet avseende garageplatsen sägs upp eller om hyresgästen inte bor hos hyresvärden blir istället reglerna om uppsägning för lokal tillämpliga. Samma sak gäller om hyresgästen tecknat avtal om parkeringsplats utomhus dock med skillnad att om det saknas bestämmelser om uppsägningstider i avtalet så ska jordabalkens bestämmelser om lägenhetsarrende tillämpas.



ÖVRIGT

Hemförsäkring

En hyresgäst har ingen juridisk skyldighet att teckna en hemförsäkring. Hyresvärden kan därmed inte villkora ett hyresavtal med att hyresgästen tecknar en hemförsäkring. Det är dock en stark rekommendation att varje hyresgäst tecknar en hemförsäkring. Hemförsäkringen utgör en trygghet om något händer i lägenheten som till exempel brand, inbrott eller vattenläckage.

Folkbokföring

Man måste vara folkbokförd där man tillbringar sin dygnsvila. Sedan den 1 juli 2018 är det brottsligt att lämna oriktiga uppgifter eller att inte anmäla ändrade bokföringsuppgifter till Skatteverket när man flyttar. Straffet är böter eller fängelse i högst sex månader.

Antal boende personer per lägenhet

Vid uthyrningstillfället är det rimligt att begränsa antalet boende för respektive lägenhetsstorlek. Syftet med begränsningen är främst att förebygga trångboddhet, osunda boendeförhållanden och begränsa antalet boende till det antal som lägenheten är dimensionerad för. En begränsning kan också ge hyresgästen kraft att stå emot tryck från släktingar och vänner som kan insistera på att få bo i lägenheten. HSB har tagit fram följande riktlinjer för antalet personer (vuxna och barn) som får bo i en lägenhet.

- Ett rum och kök < 50 kvadratmeter maximalt tre personer
- Två rum och kök < 70 kvadratmeter maximalt fyra personer
- Tre rum och kök < 90 kvadratmeter maximalt sex personer
- Fyra rum och kök < 110 kvadratmeter maximalt åtta personer
- Fem rum och kök < 120 kvadratmeter maximalt tio personer

Det är dock viktigt att känna till att det över tid är svårt att upprätthålla en begränsning av antalet boende i en lägenhet. En familj kan till exempel få fler barn. Det är heller inte möjligt att begränsa hyresgästens rätt till att ha inneboende om inte hyresvärden lider men eller hyresgästen åsidosätter sin vårdplikt.

Det är mycket viktigt att hyresvärden inte tillämpar regler om trångboddhet olika. Diskrimineringsombudsmannen (DO) har uttalat sig om att om en hyresvärd exempelvis nekar en familj med utländsk bakgrund bostad med hänvisning till regler om trångboddhet men att samma regler inte gäller för andra bostadssökande så kan det utgöra diskriminering. Hyresvärden måste därför agera och tillämpa dessa regler konsekvent.

Diskriminering

Diskrimineringslagen (2008:567) gäller vid uthyrning av bostäder till allmänheten. Diskriminering vid uthyrning av bostäder är förbjudet enligt lagen. HSB tar avstånd från all form av diskriminering och arbetar aktivt för en god sed på hyresmarknaden.

Diskrimineringsförbudet gäller all verksamhet inom uthyrningsverksamheten, dvs. både i samband med själva uthyrningen (t.ex. krav som ställs på den bostadssökande) och under hyresförhållandet (t.ex. hyresvillkor, löpande fastighetsförvaltning, krav för byte av lägenhet och krav för andrahandsuthyrning).

Diskrimineringsförbudet gäller mot fysiska personer (dvs. privatpersoner) och inte mot juridiska personer (dvs. olika typer av företag, föreningar och organisationer). Diskrimineringslagen är inte tillämplig mellan privatpersoner, t.ex. mellan hyresgäster. Lagen gäller därför inte när hyresgäster är otrevliga eller trakasserar varandra. Lagen är inte heller tillämplig när hyresgäster är otrevliga eller trakasserar medarbetare hos en hyresvärd.



Det är *hyresvärden* som är ansvarig för att diskriminering inte sker och måste aktivt arbeta för att förebygga och undvika att diskriminering. Hyresvärden ansvarar för diskriminerande handlingar oavsett om handlingen utförs av anställda, inhyrd personal eller någon som hyresvärden anlitat i uthyrningen.

Diskrimineringslagen är tvingande och kan inte avtalas bort

Diskrimineringslagen är tvingande och går inte att avtala bort. Om ett hyresavtal innehåller en bestämmelse som är diskriminerande så kan bestämmelsen jämkas eller ogiltigförklaras om den som diskriminerats begär det. Om någon utsätts för diskriminering genom att inte få hyra en bostadslägenhet som istället hyrs ut till någon annan så kan den som diskriminerats inte få hyresavtalet ogiltigförklarat. Istället kan den diskriminerade ha rätt till diskrimineringsersättning.

Förbud mot diskriminering vid tillhandahållande av bostäder

Diskriminering vid tillhandahållande av bostäder är förbjudet enligt diskrimineringslagen.

Diskriminering enligt diskrimineringslagen innebär förenklat att:

- **en person missgynnas eller kränks** i en viss situation eller händelse;
- detta missgynnande/denna kränkning har ett samband med någon av **de sju diskrimineringsgrunderna** i diskrimineringslagen (sexuella trakasserier kräver dock inte detta samband); och att
- situationen handlar om någon av **de sex diskrimineringsformerna** i diskrimineringslagen.

Om någon av diskrimineringsgrunderna är uppfyllda och har ett samband med missgynnandet/kränkningen samt att det handlar om någon av diskrimineringsformerna så kan det missgynnande/den kränkning som personen drabbats av alltså utgöra diskriminering.

De sju diskrimineringsgrunderna

De sju diskrimineringsgrunderna är¹:

- Kön²
- Könsoverskridande identitet eller uttryck
- Etnisk tillhörighet
- Funktionsnedsättning
- Sexuell läggning
- Ålder³
- Religion eller annan trosuppfattning

¹ För definition och ytterligare läsning om diskrimineringsgrunderna hänvisas till diskrimineringslagen eller DOs guide mot diskriminering vid uthyrning av bostad.

² Det kan vara tillåtet för en hyresvärd att behandla kvinnor och män olika vid tillhandahållande av bostäder om det finns ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet, t.ex. av olika typer av skyddade boenden.

³ Det kan vara tillåtet för en hyresvärd att behandla personer olika utifrån ålder om det finns ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga, t.ex. åldersgränser för senior- eller ungdomsboenden.

Sex former av diskriminering

Sex former av diskriminering är förbjudna⁴:

- Direkt diskriminering
- Indirekt diskriminering
- Bristande tillgänglighet (*obs! Gäller inte vid uthyrning av bostäder*⁵)
- Trakasserier
- Sexuella trakasserier
- Instruktioner att diskriminera

Exempel på sådant som kan vara diskriminerande vid uthyrning av bostäder

Nedan utgör exempel på situationer som kan vara diskriminering. Enligt DO är de vanligaste diskrimineringsgrunderna inom bostadsområdet etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning och ålder.

- En bostadssökande nekas att få hyra en lägenhet med hänvisning till den etniska sammansättningen bland hyresgästerna i trappuppgången.
- En hyresvärd ”handplockar” sina hyresgäster och väljer bara hyresgäster med svenska namn.
- En hyresvärd ställer hårdare krav på personer med utländsk bakgrund jämfört med personer med svensk bakgrund.
- En hyresvärd erbjuder sämre villkor i hyresavtal till bostadssökande med funktionsnedsättning.
- Endast personer med svenskt personnummer får ställa sig i en hyresvärdes bostadskö.
- En hyresvärd väljer att inte hyra ut lägenheter till yngre personer med motiveringen att de riskerar att störa grannar i större omfattning än äldre personer.

Diskriminering är även kriminaliserat

Diskriminering är även ett brott enligt 16 kap. 9 § brottsbalken (1962:700) som kallas *olaga diskriminering*. Brottet kan ge böter eller fängelse i högst ett år.

Behandling av personuppgifter

Från och med den 25 maj 2018 gäller EUs nya dataskyddsförordning (även kallad ”GDPR”) i hela EU. GDPR har ersatt den svenska personuppgiftslagen (PuL). GDPR reglerar hur företag och organisationer ska behandla personuppgifter. Det primära syftet med GDPR är att skydda individens personliga integritet.

Detta avsnitt innehåller en övergripande redogörelse för tillämpningen av GDPR i hyresförhållanden avseende bostad⁶.

Med ”personuppgift” menas all information som direkt eller indirekt kan hänföras till en fysisk person som är i livet. Direkt hänförliga personuppgifter är till exempel namn och personnummer. En indirekt hänförlig uppgift är till exempel ett lägenhetsnummer eller en IP-adress. Med ”behandling” av personuppgifter avses varje åtgärd eller serie av åtgärder som vidtas rörande personuppgifter, vare sig det sker på automatisk väg eller inte. Det kan till exempel vara fråga om att registrera, lagra, överföra, komplettera eller ändra uppgifter.

⁴ För definition och ytterligare läsning om de olika formerna av diskriminering hänvisas till diskrimineringslagen eller DOs guide mot diskriminering vid uthyrning av bostad.

⁵ Huvudregeln är att ett förbud mot diskriminering i form av bristande tillgänglighet gäller. Förbudet gäller dock inte vid uthyrning av bostäder. I övrigt gäller alla andra diskrimineringsformer vid uthyrning av bostäder.

⁶ Avsnittet bygger delvis på den vägledning för behandling av personuppgifter som tagits fram av SABO och Fastighetsägarna ”Uthyrning och förvaltning av bostäder – Vägledning för behandling av personuppgifter” daterad Maj 2018.

För att få behandla personuppgifter måste det finnas stöd i minst en av de sex lagliga grunderna i GDPR⁷. Det är framförallt fyra grunder som är relevanta vid uthyrning av bostadslägenheter: (i) fullgöra avtal med den enskilde, (ii) fullgöra rättsliga förpliktelse, (iii) samtycke och/eller iv) intresseavvägning.

Utöver detta måste även några grundläggande principer som kommer till uttryck i GDPR följas, varav några av de viktigaste är principerna om *ändamålsbegränsning* (det måste finnas ett berättigat ändamål med behandlingen av personuppgiften), *uppgiftsminimering* (fler uppgifter än vad som verkligen behövs för ändamålet ska inte tas in) samt *lagringsminimering* (uppgifterna får inte sparas längre än vad som är nödvändigt för ändamålet).

Som huvudregel är det förbjudet att behandla känsliga personuppgifter. Med ”*känsliga personuppgifter*” menas uppgifter som avslöjar ras, etniskt ursprung, politisk, religiös eller filosofisk tillhörighet, medlemskap i fackförening, biometriska uppgifter (till exempel ansiktsbilder eller fingeravtryck), generiska uppgifter (till exempel resultat från DNA-prov) och uppgifter som rör hälsa (till exempel uppgift om handikapp eller allergier) och sexualliv. Förbudet omfattar såväl direkta som indirekta uppgifter, till exempel kan en uppgift om att en hyresgäst har en tillfällig adress på ett behandlingshem antyda att en hyresgäst har missbruksproblem. Även en så pass enkel uppgift som begäran om anpassat boende är att anse som en känslig uppgift eftersom detta kan vara en indirekt uppgift om hälsa. Behandling av känsliga uppgifter är dock tillåten om den registrerade gett sitt skriftliga samtycke.

Uppgifter om brott får inte behandlas. Med brott avses inte bara att någon är dömd i ett brottmål utan även misstanke om brott omfattas av förbudet. Det räcker att misstanken om brott finns hos hyresvärden eller någon som representerar hyresvärden. Trots förbudet får enstaka brottsuppgifter

behandlas om det behövs för att tillvarata ett rättsligt anspråk, till exempel när brottsligheten utgör grund för uppsägning av ett hyresavtal.

Behandling av uppgifter vid anmälan om intresse av en bostadslägenhet

I samband med en anmälan om intresse för en lägenhet får normalt följande personuppgifter anses nödvändiga och därmed tillåtna att behandla.

- Fullständigt namn
- Personnummer, samordningsnummer eller motsvarande
- Nuvarande adress
- Telefonnummer
- E-postadress
- Ekonomiska förhållanden
- Önskat boende (lägenhetsstorlek, anpassat boende såsom studentlägenhet eller liknande)
- Boendeförhållande vid tidpunkten för ansökan/intresseanmälan
- Arbetsgivarens namn, kontaktuppgifter och uppgifter om referensperson

Vid uppgift om önskat anpassat boende, t.ex. äldreboende, måste ett samtycke från den enskilde inhämtas.

För att kontrollera om sökanden uppfyller de krav som hyresvärden ställer på en hyresgäst kan hyresvärden även behöva hämta in personnummer eller samordningsnummer (för personer som inte är folkbokförda) om inte sökanden redan frivilligt lämnat sådana uppgifter. Personnummer behövs till exempel för att kunna göra en kreditupplysning. I undantagsfall kan uppgifter från domstol, kronofogdemyndighet eller annan relevant myndighet behövas.

Hyresvärden får hämta in uppgifter från referenspersoner som anges i ansökan. I övrigt får uppgifter från andra fysiska personer inhämtas endast med uttryckligt samtycke från sökanden. Exempel på uppgifter som kan inhämtas och registreras är uppgifter om hur sökanden skött sitt tidigare boende.

⁷ Se artikel 6 i GDPR.



HSB – där möjligheterna bor

Alla personuppgifter ska gallras när den sökande har meddelat att denne inte längre vill stå kvar som sökande eller när en ansökan om bostad avslås. Detta innebär att uppgifter om boendeförhållande, arbetsgivare och övriga uppgifter som inhämtats för att kunna bedöma sökandens kvalifikationer som hyresgäst såsom inkomstuppgifter och kreditupplysningar ska tas bort. Om hyresavtal ingås med någon som anmält intresse ska de personuppgifter som inte längre behövs raderas.

Behandling av uppgifter i samband med tecknande av hyresavtal

Följande personuppgifter får normalt anses nödvändiga och därmed tillåtna att behandla i samband med tecknande av ett hyresavtal.

- Fullständigt namn
- Personnummer eller sammanordningsnummer
- Adress
- c/o adress (i vissa fall endast med ett uttryckligt samtycke, vid till exempel vistelse på behandlingshem eller anstalt)
- Telefonnummer
- E-postadress
- Förekomst av säkerhet (till exempel deposition eller borgensman)
- Förekomst av god man eller förvaltare
- Uppgifter om autogiro
- Boendeform eller kategori
- Handlingar till stöd för bytesrätt eller överlåtelse

Behandling under hyresförhållandet

Utöver de uppgifter som inhämtats vid tecknandet av hyresavtalet har hyresvärden rätt att behandla andra uppgifter som är relevanta för hyresförhållandet såsom:

- Betalningsförsummelse
- Störningar i boendet
- Åsidosättande av sundhet, ordning och gott skick
- Övriga uppgifter som kan ligga till grund för ett förverkande av hyresrätten enligt hyreslagen (uppgifterna ska vara direkt relevanta)
- Meddelande till socialnämnd i anledning av betalningsförsummelse eller störningar
- Kontaktuppgifter till anhöriga
- Uppgifter som behövs för att hyresvärden ska kunna pröva en ansökan om andrahandsupplåtelse, lägenhetsbyte eller överlåtelse
- Andra uppgifter som behövs för att hyresvärden ska kunna fullgöra hyresavtalet

Behandling av uppgifter som kan ligga till grund för att förverkande är tillåten enbart för att tillvarata eventuella rättsliga krav, till exempel för att kunna göra en uppsägning eller driva in en hyresfordran. Uppgifterna ska dock hållas skilda från övriga uppgifter om hyresgästen och enbart de anställda som behöver ha tillgång till uppgifterna för att kunna utföra sina arbetsuppgifter ska ha tillgång till dessa.

En registrering av störning får innehålla beskrivning av händelsen och iakttagelser men under inga omständigheter värderade, kränkande eller diskriminerande yttranden. Namnet på anmälaren får bara registreras med anmälarens samtycke. Vill anmälaren inte uppge sitt namn får uppgift om påstådd störning enbart registreras om hyresvärden bedömer att det finns fog för anmälan. Uppgift om störning äldre än två år bör inte förekomma. En hyresgäst bör i samband med ingåendet av ett hyresavtal informeras om den behandling av personuppgifter som föreningen kommer att utföra, exempelvis bland annat genom hänvisning till personuppgiftspolicyn på hemsidan.



Behandling efter att hyresförhållandet har upphört

När ett hyresförhållande upphör gäller som huvudregel att gallring av personuppgifter ska ske. Undantag från huvudregeln får göras i följande fall.

- Uppgifter får sparas så länge det är nödvändigt för att bevaka fordringar som rör hyresförhållandet (uppgifterna får sparas i två år eller – om det är bokföringsmaterial – så länge bokföringslagen kräver).
- Om hyresförhållande upphört på grund av misskötsamhet får uppgift om namn, personnummer, hyresobjekt, avflyttningstidpunkt samt kortfattad uppgift om av flyttningssak (dock inte brottsuppgifter) sparas i högst två år efter det att hyresförhållandet har upphört.

Om någon uppgift enbart måste sparas på grund av hyresvärdens fastighetsägaransvar så bör eventuella personuppgifter avidentifieras.

Den svarta bostadsmarknaden

Den svarta bostadsmarknaden består av olika företeelser som är mer eller mindre allvarliga, till exempel handel med hyresavtal och folkbokföringsadresser, olika former av bidragsfusk och otillåten andrahandsupplåtelse. Boverket har definierat den svarta bostadsmarknaden som otillåten andrahandsupplåtelse, handel med hyreskontrakt och bedrägeri.

Hyresvärderna bör aktivt arbeta för att minimera utrymmet för den svarta bostadsmarknaden genom att ha system och rutiner för uthyrning och samarbete med olika myndigheter. Den svarta bostadsmarknaden undergräver den ordinarie bostadsmarknaden, utgör grund för bidragsfusk, bas för organiserad brottslighet och underminerar kösystemet.

Den svarta bostadsmarknaden för också med sig direkta risker. Räddningsinsatser kan försvåras när ett stort eller okänt antal människor bor i lägenheterna alternativt när många fler är folkbokförda i en brinnande lägenhet än de som faktiskt bor där. Sjukvårdens smittspårningar vid utbrott av smittsamma sjukdomar kan försvåras. Dimensionering av andra samhällstjänster som sophämtning och kollektivtrafik är också beroende av data från folkbokföringen.

Svarthandel med hyresavtal

Det är förbjudet att handla med hyresavtal avseende bostad mot otillåten ersättning, så kallad svarthandel. En hyresgäst får alltså inte sälja ett hyresavtal. Det är inte heller tillåtet att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyresavtal. Den 1 oktober 2019 skärptes straffet för att sälja ett hyresavtal till böter eller fängelse i två år. Om brottet är grovt kan man dömas till fyra års fängelse. Det är nu även brottsligt att köpa ett hyresavtal. Straffet är böter eller fängelse i högst två år. Om brottet är grovt kan man dömas till fyra års fängelse. I ringa fall utgår inte straff. Handel med hyresavtal kan vara att anse som grovt om man till exempel lämnar osann uppgift till myndighet, förfalskar ett intyg eller om en person utnyttjar sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet.

Kontaktuppgifter

Om du har några frågor rörande denna policy är du välkommen att ta kontakt med HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472. Rådgivningen är öppen vardagar mellan klockan 9.00-16.00 (lunchstängt klockan 12.00-13.00). Du kan även mejla till juristerna@hsb.se.



Lokala avvikelser från HSBs policy för bostadshyresrätter

HSB Östra har beslutat om följande avvikelser från HSBs policy för bostadshyresrätter.

- Hyresnivån i HSB Östra Hyresfastigheter förhandlas enligt det lokala samarbetet *Rätt Hyra* eller motsvarande i de kommuner vi är verksamma. Hyresnivån kan komma att förändras för den nya hyresgästen enligt systemet.
- Ett grundkrav för fördelning av hyresrätt är att den inkomst som bedömningen grundas på kan stärkas av den sökande 6 månader framåt i tiden.
- Kreditupplysningar vid omflytt i beståndet är i vissa fall inte nödvändiga.
- Omflyttning inom HSB Östras hyresbestånd, vid en kortare boendetid än 2 år, medges endast i vissa fall, exempelvis vid förändrade familjeförhållanden.