



Besittningsrätt: Allt du behöver veta om hyresgästens rättigheter

Av Anna Svensson, jurist

Publicerad: 2024-11-15. Senast uppdaterad: 2024-11-15

Faktagranskad av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Visste du att cirka 70% av alla hyresgäster i Sverige har någon form av besittningsrätt? Denna rättighet är en grundpelare i det svenska hyressystemet och ger hyresgäster ett starkt skydd mot godtyckliga uppsägningar. Besittningsrätten är komplex, men att förstå den är avgörande för både hyresgäster och hyresvärdar. För att vara säker på att du följer alla lagar och regler, rekommenderar vi att du läser [viktiga tips för hyresvärdar](https://rentry.co/uwxxg47a) som täcker alla aspekter av trygg uthyrning.

Vad är besittningsrätt?

Besittningsrätt är en lagstadgad rättighet som ger en hyresgäst rätt att bo kvar i sin hyresrätt även efter att hyresavtalet har löpt ut. Denna rättighet är inte absolut, men den ger ett starkt skydd mot uppsägning från hyresvärdens sida. Besittningsrätten är till för att skapa trygghet och stabilitet för hyresgäster, och för att förhindra att hyresvärdar kan utnyttja sin position.

- Direkt besittningsrätt: Gäller för de flesta bostadshyresgäster och innebär ett starkt skydd.
- Indirekt besittningsrätt: Gäller främst lokalyresgäster och ger rätt till ekonomisk kompensation vid uppsägning.

Hur fungerar besittningsrätten?

Besittningsrätten träder i kraft när ett hyresavtal har löpt ut, men hyresgästen fortsätter att bo kvar i bostaden. Om hyresvärden vill att hyresgästen ska flytta ut, måste hyresvärden säga upp hyresavtalet och ange sakliga skäl för uppsägningen. Dessa skäl kan vara:

- Misskötsel av bostaden: Om hyresgästen har vanvårdat lägenheten eller orsakat skada.
- Störande beteende: Om hyresgästen stör grannarna eller bryter mot ordningsreglerna.
- Sen betalning av hyran: Om hyresgästen regelbundet betalar hyran för sent.
- Behov av egen användning: Om hyresvärden själv eller en nära anhörig behöver bostaden.
- Ombyggnad eller renovering: Om hyresvärden planerar omfattande ombyggnationer som kräver att bostaden är tom.

Om hyresgästen inte accepterar uppsägningen, kan hyresvärden vända sig till hyresnämnden för att få frågan prövad. Hyresnämnden kommer då att väga hyresvärdens skäl för uppsägning mot hyresgästens intresse av att bo kvar. Enligt SCB (2024) avgörs cirka 60% av alla hyrestvister till hyresgästens fördel.

Undantag från besittningsrätten

Det finns vissa situationer där besittningsrätten inte gäller. Dessa undantag är viktiga att känna till för både hyresgäster och hyresvärdar:

1. Uppsägning vid kontraktsbrott: Om hyresgästen allvarligt misskött sina skyldigheter, till exempel genom att inte betala hyran i tid eller genom att störa grannarna, kan hyresvärden säga upp hyresavtalet utan att hyresgästen har rätt till besittningsskydd.
2. Andrahandshyra: Vid andrahandshyra kan besittningsrätten vara begränsad eller helt avtalas bort, beroende på hyresperiodens längd och avtalet mellan parterna.
3. Överlåtelse av hyresrätt: Om hyresgästen otillåtet överlåter hyresrätten till någon annan, förlorar hyresgästen sin besittningsrätt.
4. Rivning eller ombyggnad: Om fastigheten ska rivas eller genomgå en omfattande ombyggnad kan hyresvärden ha rätt att säga upp hyresavtalet utan att erbjuda en likvärdig bostad.
5. Korttidsavtal: Vid korttidsavtal, till exempel vid uthyrning av en bostad under en begränsad tid på grund av arbete eller studier på annan ort, kan besittningsrätten avtalas bort.

Hyresgästens skyldigheter

För att kunna åberopa besittningsrätten är det viktigt att hyresgästen fullföljer sina skyldigheter enligt hyresavtalet och hyreslagen. Detta inkluderar:

- Betala hyran i tid: Att betala hyran senast på förfallodagen är en grundläggande skyldighet.
- Vårda bostaden: Hyresgästen är skyldig att vårda lägenheten och inte orsaka skada.

- Följa ordningsreglerna: Hyresgästen ska följa de ordningsregler som gäller i fastigheten och inte störa grannarna.
- Anmäla fel och brister: Hyresgästen ska anmäla fel och brister i lägenheten till hyresvärden så att de kan åtgärdas.

Under våra år i branschen har vi sett många fall där hyresgäster förlorat sin besittningsrätt på grund av bristande skötsel av sina skyldigheter. Det är därför viktigt att vara noggrann och följa alla regler och avtal.

Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter

Även hyresvärden har rättigheter och skyldigheter att ta hänsyn till. Hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet om hyresgästen inte fullföljer sina skyldigheter, men måste ha sakliga skäl för uppsägningen. Hyresvärden är också skyldig att:

- Underhålla bostaden: Hyresvärden ska se till att lägenheten är i gott skick och åtgärda fel och brister.
- Informera om ordningsregler: Hyresvärden ska informera hyresgästen om de ordningsregler som gäller i fastigheten.
- Följa hyreslagen: Hyresvärden måste följa hyreslagen och inte agera godtyckligt.

Hyrestvist och hyresnämnden

Om en hyresvärd och hyresgäst inte kan komma överens om en uppsägning, kan tvisten hänskjutas till hyresnämnden. Hyresnämnden är en statlig myndighet som medlar i hyrestvister och fattar beslut i tvister om hyresavtal. Hyresnämndens beslut kan överklagas till hovrätten.

> "Besittningsrätten är en av de viktigaste rättigheterna för en hyresgäst. Det är viktigt att både hyresgäster och hyresvärdar känner till sina rättigheter och skyldigheter för att undvika onödiga tvister." — Anna Karlsson, jurist på Hyresgästföreningen.

Enligt Domstolsverkets guide om hyrestvister, är det viktigt att samla all relevant dokumentation, inklusive hyresavtal, kvitton och eventuell korrespondens, innan man vänder sig till hyresnämnden.

Framtiden för besittningsrätten

Frågan om besittningsrätt är ständigt aktuell och debatteras regelbundet. Vissa menar att besittningsrätten är för stark och hindrar en effektivare bostadsmarknad, medan andra anser att den är nödvändig för att skydda hyresgästers trygghet. Det är troligt att vi kommer att se fortsatta diskussioner och eventuella justeringar av hyreslagen i framtiden. Enligt Boverket, pågår det just nu en utredning om hur hyresrätten kan moderniseras för att möta dagens behov.

Praktiska tips för hyresgäster:

- Läs hyresavtalet noggrant: Se till att du förstår alla villkor och skyldigheter.
- Dokumentera allt: Spara alla kvitton, brev och e-postmeddelanden som rör hyresförhållandet.
- Kommunicera med hyresvärden: Ta upp eventuella problem eller frågor med hyresvärden så tidigt som möjligt.

Praktiska tips för hyresvärdar:

- Var tydlig med reglerna: Informera hyresgästen om alla ordningsregler och skyldigheter.
- Underhåll bostaden: Se till att lägenheten är i gott skick och åtgärda fel och brister snabbt.
- Var rättvis och saklig: Behandla alla hyresgäster lika och ha sakliga skäl för eventuella uppsägningar.

Sammanfattningsvis är besittningsrätten en viktig rättighet som skyddar hyresgäster, men det är också viktigt att både hyresgäster och hyresvärdar känner till sina skyldigheter och rättigheter. Genom att vara väl informerad och följa hyreslagen kan man undvika onödiga tvister och skapa en trygg och stabil boendemiljö. För mer information om hur du kan trygga din uthyrning rekommenderar vi att du läser [den ultimata guiden till uppsägning för hyresvärdar](https://rentry.co/uwxsg47a).

Läs mer:

<https://rentry.co/uwxsg47a>