



Besittningsskydd: 6 vanliga misstag hyresvärdar gör (och hur du undviker dem)

"Okunskap om lagen ursäktar ingen." Detta gamla ordspråk gäller i högsta grad även för hyresvärdar. Besittningsskyddet är en central del av hyresrätten som ofta missförstås, vilket kan leda till kostsamma och tidskrävande juridiska tvister. Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare. Publicerad: 2024-11-15. Senast uppdaterad: 2024-11-15. Faktagranskad av jurist Anna Svensson. I denna artikel går vi igenom de vanligaste misstagen hyresvärdar gör när det gäller besittningsskydd och ger dig konkreta råd om hur du kan undvika dem. För att undvika problem med andrahandsuthyrning, rekommenderar vi praktiska tips för hyresvärdar som täcker alla viktiga detaljer.

1. Ignorera formkraven vid uppsägning

Ett av de vanligaste misstagen är att inte följa de strikta formkraven som gäller vid uppsägning av ett hyresavtal. En uppsägning måste vara skriftlig och delges hyresgästen på ett korrekt sätt. Det räcker inte att bara informera hyresgästen muntligt eller via SMS.

- **Formkrav:** Uppsägningen ska vara skriftlig och innehålla information om orsaken till uppsägningen samt en hänvisning till hyresgästens rätt att bestrida uppsägningen.
- **Delgivning:** Uppsägningen ska delges hyresgästen personligen eller via rekommenderat brev. Om hyresgästen inte kan nås, kan uppsägningen delges genom s.k. surrogatdelgivning, vilket innebär att den lämnas till en vuxen medlem av hyresgästens hushåll eller läggs i hyresgästens brevlåda.

- Tidsfrister: Var noga med att respektera de tidsfrister som gäller för uppsägning. Enligt hyreslagen (12 kap. Jordabalken) varierar uppsägningstiden beroende på hyresavtalets längd.

> "En korrekt uppsägning är A och O för att undvika tvister om besittningsskydd. Se till att du har dokumentationen i ordning och att du följer alla formkrav." — Anna Svensson, Jurist

Exempel: En hyresvärd skickade en uppsägning via e-post, men hyresgästen bestred uppsägningen med hänvisning till att den inte var skriftlig och delgiven på korrekt sätt. Domstolen gav hyresgästen rätt, vilket innebar att hyresvärden var tvungen att betala skadestånd.

Tips: Använd en mall för uppsägning som säkerställer att alla formkrav är uppfyllda. Du kan hitta mallar på nätet eller anlita en jurist för att upprätta en korrekt uppsägning.

2. Underskatta hyresgästens rätt till besittningsskydd

Många hyresvärdar underskattar hyresgästens besittningsskydd, vilket innebär att hyresgästen har rätt att bo kvar i bostaden även efter att hyresavtalet har löpt ut. Besittningsskyddet är starkt och kan endast brytas i vissa specifika situationer, som exempelvis om hyresgästen har misskött sig allvarligt eller om hyresvärden har ett Compelling skäl att återfå bostaden för eget bruk.

- Direkt besittningsskydd: Gäller för de flesta hyresavtal och innebär att hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet om inte hyresvärden har en giltig anledning att säga upp avtalet.
- Indirekt besittningsskydd: Gäller för lokalhyra och innebär att hyresgästen har rätt till ekonomisk ersättning om hyresavtalet sägs upp utan giltig anledning.

Exempel: En hyresvärd sade upp en hyresgäst med hänvisning till att han ville renovera lägenheten. Hyresgästen bestred uppsägningen och hävdade att renoveringen inte var tillräckligt omfattande för att bryta besittningsskyddet. Domstolen gav hyresgästen rätt, eftersom renoveringen inte ansågs vara nödvändig och hyresvärden inte hade erbjudit hyresgästen en likvärdig bostad under renoveringen.

Tips: Innan du säger upp ett hyresavtal, ta reda på vilka rättigheter hyresgästen har och om det finns någon risk att hyresgästen kommer att bestrida uppsägningen. Rådgör gärna med en jurist för att få en bedömning av situationen. Enligt SCB (2024) är tvister om besittningsskydd vanliga i storstäderna.

3. Förlita sig på muntliga avtal

Muntliga avtal är giltiga, men de är svåra att bevisa i efterhand. Det är därför viktigt att alltid upprätta ett skriftligt hyresavtal som tydligt reglerar parternas rättigheter och skyldigheter. Ett skriftligt avtal minskar risken för missförstånd och tvister.

- Hyresavtalets innehåll: Hyresavtalet bör innehålla uppgifter om hyresobjektet, hyran, hyresperioden, uppsägningstiden samt eventuella särskilda villkor.
- Bevisbörda: I en tvist är det hyresvärden som har bevisbördan för att avtalet har ingåtts och att de villkor som hyresvärden påstår gäller.

Exempel: En hyresvärd och en hyresgäst kom överens om en hyreshöjning muntligt. Hyresgästen betalade den högre hyran under en tid, men slutade sedan att betala och hävdade att det inte fanns något skriftligt avtal om hyreshöjningen. Domstolen gav hyresgästen rätt, eftersom hyresvärden inte kunde bevisa att det fanns ett giltigt avtal om hyreshöjningen.

Tips: Använd en standardmall för hyresavtal och se till att båda parter undertecknar avtalet. Förvara avtalet på en säker plats.

4. Missa att dokumentera brister i bostaden

Innan en hyresgäst flyttar in i en bostad är det viktigt att dokumentera eventuella brister eller skador i bostaden. Detta kan göras genom att upprätta en besiktningsprotokoll som undertecknas av både hyresvärden och hyresgästen. Protokollet fungerar som bevis på bostadens skick vid inflyttningen och kan användas för att avgöra vem som är ansvarig för eventuella skador som uppstår under hyresperioden.

- Besiktningsprotokoll: Protokollet bör innehålla en detaljerad beskrivning av bostadens skick, inklusive eventuella skador eller brister. Ta gärna bilder eller filmer som komplement till protokollet.
- Ansvar: Hyresvärden är ansvarig för att bostaden är i ett godtagbart skick vid inflyttningen. Hyresgästen är ansvarig för att vårda bostaden väl under hyresperioden och att ersätta eventuella skador som uppstår genom vårdslöshet eller oaksamhet.

Exempel: En hyresvärd krävde ersättning från en hyresgäst för skador på parkettgolvet. Hyresgästen hävdade att skadorna fanns redan vid inflyttningen och hänvisade till besiktningsprotokollet där skadorna var dokumenterade. Domstolen gav hyresgästen rätt, eftersom hyresvärden inte kunde bevisa att skadorna hade uppstått under hyresperioden.

Tips: Var noggrann vid besiktningen och dokumentera alla brister, även om de verkar små. Det är bättre att vara övertydlig än att riskera en tvist i efterhand.

5. Glöm bort att erbjuda skälig hyra

En hyresvärd får inte ta ut en oskälig hyra. Enligt hyreslagen ska hyran vara skälig i förhållande till bruksvärdet av bostaden. Bruksvärdet baseras på faktorer som bostadens storlek, läge, standard och utrustning. Om hyresgästen anser att hyran är oskälig, kan han eller hon vända sig till hyresnämnden för att få hyran sänkt.

- Bruksvärdeshyra: Hyran ska motsvara den hyra som tas ut för likvärdiga bostäder i samma område.
- Oskälig hyra: En hyra som är väsentligt högre än bruksvärdeshyran kan anses vara oskälig.

Exempel: En hyresvärd hyrde ut en lägenhet i andra hand till en hyra som var betydligt högre än den hyra han själv betalade. Hyresgästen vände sig till hyresnämnden, som sänkte hyran till en skälig nivå. Hyresvärden blev även skyldig att betala tillbaka den överskjutande hyran till hyresgästen.

Tips: Undersök vilka hyror som tas ut för likvärdiga bostäder i området innan du bestämmer hyran. Du kan även kontakta hyresnämnden för att få en bedömning av vad som är en skälig hyra.

6. Underlåta att hantera störningar

Som hyresvärd har du en skyldighet att se till att hyresgästerna inte stör varandra. Om en hyresgäst stör sina grannar, är du skyldig att agera. Detta kan innebära att du måste skicka en varning till den störande hyresgästen eller, i allvarliga fall, säga upp hyresavtalet.

- Störningar: Störningar kan vara allt från hög musik och oväsen till hot och våld.
- Skyldigheter: Som hyresvärd är du skyldig att utreda klagomål om störningar och att vidta åtgärder för att få störningarna att upphöra.

Exempel: En hyresvärd fick klagomål från flera hyresgäster om en granne som spelade hög musik sent på natten. Hyresvärden skickade en varning till den störande hyresgästen, men störningarna fortsatte. Hyresvärden sade då upp hyresavtalet, och hyresgästen tvingades flytta.

Tips: Ha tydliga regler om vad som anses vara störande beteende och informera hyresgästerna om dessa regler. Var snabb med att agera om du får klagomål om störningar.

Bonus: Använd Bofrids säkra plattform

Traditionella alternativ som Hemnet och Blocket Bostad saknar ofta de säkerhetsfunktioner som krävs för en trygg uthyrning. Bofrids plattform erbjuder tryggare uthyrning, bättre bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar. Genom att använda Bofrid minskar du risken för problem med betalning, skador och oönskade hyresgäster.

Slutsats: Att vara hyresvärd innebär ett stort ansvar. Genom att undvika de vanligaste misstagen och vara väl insatt i hyreslagstiftningen kan du minimera risken för tvister och skapa en trygg och trivsamt boendemiljö för dina hyresgäster. Som andrahandsuthyrning kan innebära risker, är det viktigt att vara väl informerad. Innan du hyr ut, se till att du har koll på Boverkets guide om andrahandsuthyrning och Domstolsverkets guide om hyrestvister. För mer information om att hyra ut i andra hand och undvika fallgropar, beskriver checklistan för säkra hyresavtal alla detaljer.

Läs mer:

<https://telegra.ph/Andrahandsuthyrning-av-hyresratt-Guide-for-att-undvika-2-arsregeln-01-07>