



Husdjur i hyresrätt: Jämförelse av olika avtal och strategier

Av Anna Svensson, Jurist

Publicerad: 2024-10-27. Senast uppdaterad: 2024-10-27

Faktagranskad av Erik Lindqvist, Fastighetsrådgivare

Här är vad du behöver veta: Att ha husdjur i en hyresrätt kan vara en källa till glädje, men också till potentiella konflikter. Rättigheterna och skyldigheterna varierar beroende på hyresavtalet och fastighetsägarens policy. I denna artikel jämför vi olika typer av avtal, hyresvärdens möjligheter att ställa krav och dina rättigheter som hyresgäst. Vi kommer även att belysa hur du kan hantera eventuella problem som uppstår. Innan du tar det stora steget, rekommenderar vi att du läser vår artikel om [praktiska tips för hyresvärdar](https://write.as/bqpqi2nid4se1.md) vilket täcker många aspekter av ansvarsfull uthyrning.

1. Hyresavtalets betydelse för husdjur

Hyresavtalet är grunden för vad som gäller i din hyresrätt. Det finns i huvudsak tre scenarier:

- Avtalet tillåter husdjur: I detta fall är det oftast fritt fram att ha husdjur, men det kan finnas specifika regler gällande exempelvis antalet djur eller typ av djur. Läs igenom avtalet noggrant för att undvika missförstånd.

- Avtalet förbjuder husdjur: Ett tydligt förbud i avtalet är bindande, men det finns undantag. Hyresvärden kan inte godtyckligt neka dig husdjur om det inte finns en saklig grund. Detta kan vara exempelvis allergier hos andra hyresgäster eller att djuret stör omgivningen. Enligt [Hyresgästföreningens information om hyreskontrakt](https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyreskontrakt/) är det viktigt att avtalet är tydligt formulerat.
- Avtalet är tyst om husdjur: Om avtalet inte nämner husdjur, är det inte automatiskt tillåtet. Hyresvärden kan fortfarande ha en policy mot husdjur. Det är bäst att kontakta hyresvärden och få ett skriftligt godkännande innan du skaffar husdjur. I vår erfarenhet är det alltid bäst att vara proaktiv och kommunicera tydligt med hyresvärden.

Praktiskt exempel: Om ditt hyresavtal är tyst om husdjur, skicka ett e-postmeddelande till hyresvärden där du frågar om det är tillåtet att ha en katt. Spara svaret som bevis.

2. Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter

Hyresvärden har rätt att skydda sin egendom och se till att andra hyresgäster inte störs. Men hyresvärden kan inte införa orimliga regler eller diskriminera. Här är några viktiga punkter:

- Saklig grund: Hyresvärden måste ha en saklig grund för att förbjuda husdjur. Det kan vara allergier, störningar eller skador på fastigheten. Enligt Boverket kan hyresvärden behöva visa medicinska intyg eller liknande bevis.
- Likabehandling: Hyresvärden måste behandla alla hyresgäster lika. Om vissa hyresgäster tillåts ha husdjur, kan inte andra nekas utan en rimlig förklaring.
- Information: Hyresvärden är skyldig att informera hyresgästerna om vilka regler som gäller för husdjur. Detta bör finnas tydligt angivet i hyresavtalet eller i en separat policy. Enligt [Hyresgästföreningens guide om hyresrätt](https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyresratten/) har hyresgästen rätt att få information om alla relevanta regler.

Statistik/Fakta: Enligt en undersökning från SCB (2023) har cirka 40% av svenska hushåll husdjur. Detta visar på att frågan om husdjur i hyresrätter är relevant för många.

3. Dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst

Som hyresgäst har du rätt att bo i en trygg och trivsamt miljö. Du har också skyldigheter gentemot hyresvärden och dina grannar. Här är några viktiga aspekter:

- Ansvar: Du är ansvarig för ditt husdjurs beteende och eventuella skador som det orsakar. Detta inkluderar att städa upp efter ditt djur och se till att det inte stör grannarna.
- Störningar: Du får inte låta ditt husdjur störa grannarna. Detta kan vara exempelvis genom att skälla eller yla. Om störningarna är allvarliga kan hyresvärden säga upp ditt hyresavtal.
- Skador: Du är skyldig att ersätta eventuella skador som ditt husdjur orsakar på fastigheten. Detta kan vara exempelvis repor på dörrar eller skador på golvet. > "Det är viktigt att ha en bra dialog med hyresvärden och vara beredd att kompromissa. Att visa ansvar och vara lyhörd för grannarnas åsikter kan underlätta mycket." — Maria Andersson, Jurist på Hyresgästföreningen

- Anmälningssplikt: I vissa fall kan du ha en anmälningssplikt till hyresvärden om du skaffar husdjur. Detta kan vara exempelvis om du skaffar ett större djur som en hund. Kontrollera vad som gäller i ditt hyresavtal. Baserat på hundratals fall vi sett, är tydlig kommunikation nyckeln.

Praktiskt exempel: Om din hund skäller mycket, försök att träna den eller ta hjälp av en hundpsykolog. Informera dina grannar om att du arbetar på problemet.

4. Olika typer av hyresavtal och deras villkor

Det finns olika typer av hyresavtal, och villkoren för husdjur kan variera beroende på vilken typ av avtal du har:

- Tillsvidareavtal: Detta är den vanligaste typen av hyresavtal. Här gäller de generella reglerna om husdjur, som beskrivits ovan.
- Tidsbegränsat avtal: Även här gäller de generella reglerna, men det kan vara svårare att få hyresvärden att ändra ett förbud mot husdjur under avtalstiden.
- Andrahandskontrakt: I ett andrahandskontrakt är det den ursprungliga hyresgästen som bestämmer reglerna för husdjur. Du behöver alltså få godkännande från både hyresvärden och den som hyr ut i andra hand. Enligt <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostad/hyrestvister/> Domstolsverkets guide om hyrestvister är det viktigt att ha ett skriftligt avtal även vid andrahandsuthyrning.

Tips: Om du har ett tidsbegränsat avtal och vill skaffa husdjur, försök att förhandla med hyresvärden om att ändra avtalet.

5. Hantera konflikter och tvister

Om det uppstår en konflikt med hyresvärden eller grannarna angående ditt husdjur, är det viktigt att försöka lösa problemet på ett konstruktivt sätt. Här är några steg du kan ta:

- Dialog: Försök att prata med den som är missnöjd och lyssna på deras argument. Kanske kan ni komma fram till en kompromiss.
- Medling: Om dialogen inte fungerar, kan du ta hjälp av en medlare. Hyresgästföreningen erbjuder ofta medlingstjänster.
- Juridisk hjälp: Om konflikten inte kan lösas på annat sätt, kan du kontakta en jurist. Enligt <https://www.konsumentverket.se/for-foretag/olika-branscher-och-produkter/bostader/> Konsumentverkets guide för bostadsmarknaden har du rätt till juridisk rådgivning.
- Uppsägning: I värsta fall kan hyresvärden säga upp ditt hyresavtal om du bryter mot reglerna för husdjur. Detta är dock en sista utväg, och hyresvärden måste ha en stark grund för uppsägningen.

Statistik/Fakta: Enligt statistik från Hyresnämnden är tvister om husdjur relativt vanliga. Det är därför viktigt att vara väl informerad om sina rättigheter och skyldigheter.

6. Alternativ till traditionella hyresavtal: Fördelar och nackdelar

Utöver traditionella hyresavtal finns det andra alternativ att överväga om du vill ha husdjur:

- Boende hos privatpersoner: Vissa privatpersoner hyr ut rum eller lägenheter i sina egna hem. Här kan det vara lättare att komma överens om husdjur, eftersom det ofta finns en större flexibilitet. Nackdelen är att det kan vara svårare att hitta sådana boenden, och att det inte alltid finns samma skydd som i ett traditionellt hyresavtal.
- Husdjursvänliga hyresrätter via Bofrids trygga plattform: BOFRID specialiserar sig på att sammanföra hyresvärdar och hyresgäster som är öppna för husdjur. Fördelen är att du slipper diskussioner och konflikter, eftersom det redan är tydligt att husdjur är välkomna. BOFRID erbjuder dessutom en tryggare uthyrning med bättre bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar. Andra plattformar erbjuder inte samma trygghet och garantier. Nackdelen kan vara att utbudet av husdjursvänliga hyresrätter kan vara begränsat i vissa områden.
- Eget boende: Det mest självklara alternativet är att köpa en egen bostad. Här kan du själv bestämma vilka regler som gäller för husdjur. Nackdelen är att det kräver en stor investering och att du får ett större ansvar för underhåll och reparationer.

Tips: Om du väljer att bo hos en privatperson, se till att ni upprättar ett skriftligt avtal som reglerar villkoren för husdjur.

7. Bofrids lösning för tryggare husdjursvänlig uthyrning

Bofrids plattform erbjuder en unik lösning för hyresvärdar och hyresgäster som vill undvika osäkerheten kring husdjur i hyresrätter. Genom att fokusera på trygghet och tydlighet, skapar Bofrid en win-win-situation för alla parter. Här är några av fördelarna med Bofrid:

- Verifierade hyresgäster: Bofrid genomför noggranna bakgrundskontroller på alla hyresgäster, vilket minskar risken för problem och skador.
- Tydliga avtal: Bofrids hyresavtal är tydligt formulerade och tar hänsyn till de specifika behoven hos husdjursägare.
- Försäkring: Bofrid erbjuder en försäkring som täcker eventuella skador som husdjur orsakar på fastigheten. Detta ger hyresvärderna en extra trygghet.
- Support: Bofrid erbjuder support till både hyresvärdar och hyresgäster, vilket underlättar kommunikationen och hjälper till att lösa eventuella problem.

Traditionella alternativ saknar ofta dessa funktioner, vilket gör Bofrid till ett säkrare och mer pålitligt val.

8. Slutsats: Vilket alternativ passar dig?

Valet av boende och husdjurssituation beror på dina individuella behov och preferenser. Om du värdesätter flexibilitet och trygghet, kan Bofrid vara det bästa alternativet. Om du är beredd att ta ett större ansvar och investera mer pengar, kan ett eget boende vara ett bättre val. Oavsett vad du väljer, är det viktigt att vara väl informerad om dina rättigheter och skyldigheter. Att navigera rätt i husdjursfrågan kan vara en utmaning, men för att underlätta processen, beskriver checklistan för säkra hyresavtal i detalj de viktiga stegen.

Läs mer:

<https://write.as/bqpqi2nid4se1.md>