

## Hyresvärdar

En hyresvärd är ett företag eller en privatperson som hyr ut en bostadslägenhet eller lokal. I Sverige är det vanligast med hyresrätter. Den som hyr ut en bostad i andra hand är hyresvärd gentemot andrahandshyresgästen.

## Hyresvärden ska reparera bostaden inom skäligt tidsmellanrum

En hyresgäst har ofta skyldigheter gentemot sin hyresvärd, men det har även hyresvärden gentemot sin hyresgäst. En hyresvärd har underhållsplikt som måste genomföras inom ett skäligt tidsmellanrum. Exakt vad det innebär beror på hur fort bostaden slits, men det rör sig oftast om 12–15 år.

**Tänk på!** Hyresvärdens underhållsplikt gäller inte för lokaler. I stället måste parterna skriva i avtalet vad som gäller för reparationer.

## Exempel på saker hyresvärden är skyldig att göra inom ett skäligt tidsmellanrum:

- måla väggar och tak
- tapetsera väggar
- måla snickerier
- byta vitvaror
- slipa golv.

**Info!** Hyresvärden ansvarar för att entrén utanför en hyresrätt snöröjs och sandas eller saltas så att alla boende kan ta sig ut utan problem.

## När något går sönder ska det felanmälas till hyresvärden

När något går sönder i bostaden ska hyresgästen felanmäla detta till hyresvärden eller den som är fastighetsskötare.

Många fel är hyresvärden skyldig att åtgärda, exempelvis

- trasig kyl och frys
- trasig spis
- droppande kran
- ej fungerande element
- trasig tvättmaskin.

**Tips!** En hyresvärd och hyresgäst bör gemensamt besikta bostaden innan inflytt och fotografera den. På så vis vet båda parter vilket skick bostaden är i och eventuella tvister kan undvikas.

## Hyresvärden ersätter inte skador som har orsakats av oaktsamhet

Hyresvärden behöver inte alltid åtgärda skador som har uppstått i en bostad. Om hyresgästen har orsakat en skada på grund av oaktsamhet eller uppsåt ska hyresgästen ersätta skadan.

Hyresvärden behöver i regel bara ersätta skador som inte har orsakats av någon part eller som har skett på grund av naturligt slitage.

## Hyresvärden får i regel inte gå in i lägenheten utan tillstånd

Allt som oftast har hyresgästen rätt att neka hyresvärden från att gå in i bostaden. Det finns dock fall då hyresgästen måste komma in i bostaden. I de flesta fall måste besöket ha anmälts minst en månad i förväg och hyresgästen måste ha givit sitt tillstånd.

## När hyresvärden får gå in i hyresgästens bostad

För att göra enklare förbättringsarbeten och reparationer krävs inte hyresgästens godkännande. Hyresvärden måste däremot ha anmält besöket i förväg.

Hyresvärden har rätt att få komma in i bostaden för att hålla visning för nya hyresgäster. Däremot måste hyresvärden meddela hyresgästen och de båda måste även komma överens om en tid som passar.

## Då får hyresvärden gå in i lägenheten utan hyresgästens tillstånd

Hyresvärden behöver inte hyresgästens tillstånd för att gå in i lägenheten och utföra brådskande arbeten och nödvändig tillsyn som krävs för att förhindra ytterligare skador på bostaden.

Hyresvärden behöver inte heller hyresgästens tillstånd om Kronofogden har givit hyresvärden laglig rätt att gå in i bostaden.

**Tänk på!** Skulle hyresvärden olovligen gå in i bostaden är det viktigt att markera och säga ifrån. Skulle det upprepa sig kan hyresgästen polisanmäla hyresvärden.

## Den som hyr ut i andra hand är hyresvärd

Den som hyr ut sin bostad i andra hand fungerar som hyresvärd i förhållande till andrahandshyresgästen. Den som hyr ut sin hyresrätt måste därför ta kontakt med sin hyresvärd om något går sönder som måste åtgärdas.

Den person som hyr ut en privatägd bostad, exempelvis villa eller bostadsrätt, är i stället själv tvungen att åtgärda eventuella problem som kan uppstå under hyrestiden.

## Hyresvärd måste alltid ge tillstånd före andrahandsuthyrning

När en bostad ska hyras ut i andra hand måste hyresgästen alltid fråga hyresvärden eller bostadsrättsföreningens styrelse om tillstånd. Utan tillstånd får bostaden inte hyras ut.

I de fall där hyresvärden nekar andrahandsuthyrning kan hyresgästen få beslutet prövat hos hyresnämnden. I vissa fall kan hyresnämnden ändra på hyresvärdens beslut. För detta krävs dock särskilda skäl.

## Exempel på särskilda skäl kan vara att hyresgästen ska

- studera på annan ort

- jobba på annan ort, men avser att flytta tillbaka
- bo utomlands under en längre tid
- provbo tillsammans med någon
- vårdas på sjukhus.