

Veckans läsarförfrågor 2019 – vecka 10

Varje vecka tar vi emot mängder med frågor från er läsare och några av dessa publiceras i veckans läsarförfrågor. Den här veckan valde vi ut frågorna som fångade vårt intresse allra mest. Vi berättar bland annat om du har rätt att säga upp ett hyreskontrakt om hyresgästen är sen med hyran.

Andrahandshyresgästen har förverkat hyresrätten om hyran inte betalas i tid

Fråga: *Jag hyr ut min hyresrätt i andra hand och min hyresgäst har brutit mot kontraktet genom att betala sen hyra fyra av sex månader. Vi har tre månaders uppsägningstid men jag skulle vilja säga upp kontraktet med kortare tid än så. Har jag någon möjlighet att göra det? Det ligger i mitt yttersta intresse då hyresgästen inte är medgörlig och hotar med att inte betala för resterande hyresperiod, oavsett längd.*

Svar: Ja, det kan finnas möjlighet att säga upp kontraktet utan uppsägningstid när hyresgästen gör sig skyldig till kontraktsbrott genom att inte betala hyran i tid. Det beror dock på hur sen hyresgästen varit med hyra. I jordabalken står det att du har rätt att säga upp hyresgästen i förtid *om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen.*

För att du ska vara helt säker på att du har rätten på din sida skulle jag ändå rekommendera dig att rådfråga en jurist innan du säger upp kontraktet.

Skriv ett nytt hyresavtal när du får en ny andrahandshyresgäst

Fråga: *Jag hyr ut min bostadsrätt i andra hand för tillfället. Hyresgästen vill flytta med några månader kvar på kontraktet och har en vän som kan tänka sig att ta över hennes kontrakt och flytta in. Kan man göra så eller ska jag skriva ett nytt kontrakt med den nya hyresgästen?*

Svar: Om du får en ny hyresgäst är det bäst att ni skriver ett nytt hyreskontrakt. Ditt nuvarande avtal gäller bara mellan dig och din nuvarande hyresgäst. Jag skulle även rekommendera dig att ta kontakt med din förening och tala om att du vill hyra ut din lägenhet till en ny hyresgäst. Även om du fått tillstånd att hyra ut tidigare kan det vara så att föreningen vill ha koll på vem som hyr din bostad.

En klausul i köpekontraktet kan skydda dig från bindande avtal om du inte beviljas bolånet

Fråga: *Vi har ett lånelöfte från banken och har nu hittat ett hus som vi jättegärna vill ha. Om saker ser bra ut så planerar vi att skriva på kontrakt med säljare och mäklare. Dock är jag ju idag anställd hos Arbetsförmedlingen och ingen här vet alls hur framtiden kommer att se ut. Varsel har ju lagts i början på året men vi vet inte än vilka som drabbas av det. Vad händer om jag skulle bli uppsagd om 1-2 mån, alltså efter det att vi skrivit kontrakt med säljarna men innan vi skrivit på skuldebrev hos banken? Hur ska jag tänka/göra?*

Svar: Det är absolut inte en lätt situation och det är ju så att ett lånelöfte inte är bindande och det finns situationer då banken inte beviljar bolånet i slutändan. Det jag skulle rekommendera er att göra är att först prata med banken och höra vad de har att säga om situationen. Sedan är det även möjligt att skriva in en klausul i köpekontraktet som säger att det bara är giltigt om ni får bolånet beviljat. På så sätt skyddar ni er från att ingå ett bindande avtal innan ni vet om banken beviljar lånet eller inte.