

# Handledning och mallar för bostadshyra

## 1 Förord

Vad är en hyresvärd skyldig att göra om en hyresgäst stör sina grannar? Hur kan hyresvärden agera om hyresgästen vägrar tillträde till lägenheten när förbättringsarbeten måste utföras? Vad är god sed när en hyresvärd tvingas hantera upprepade försenade hyresbetalningar? Vad händer när hyresgästen överger en lägenhet? Vilka handlingar kan skickas med rekommenderat brev och vilka handlingar måste delges på annat sätt?

I denna handledning med tillhörande mallar kan en hyresvärd både läsa vad som gäller juridiskt sett och hur man rent praktiskt kan agera för att följa god sed i hyresförhållanden. För att hyresgäster ska kunna känna sig trygga i sitt boende är det viktigt att gällande regler tillämpas på ett enhetligt och riktigt sätt.

Handledningen har tagits fram på initiativ av samma hyresvärdar som lät ta fram [Riktlinjer för lägenhetsbyten](#) och [Riktlinjer för andrahandsuthyrning](#), som därefter löpande har reviderats av branschorganisationerna. Innehållet i denna handledning med tillhörande mallar har kvalitetsgranskats av advokater specialiserade på hyresrätt, författare inom hyresrättens område, erfarna fastighetsägare och anställda på såväl kommunägda som privatägda fastighetsbolag.

Initiativtagarna har föreskrivit att "alla" som vill ta del av mallarna ska få göra detta kostnadsfritt i Word-format för att kunna göra det till sina egna mallar, oavsett om det är privat- eller kommunägda fastighetsbolag eller andra intressenter.

**December 2019**

## 2 Syfte

Syftet med denna handledning med tillhörande mallar är att du som hyresvärd eller anställd hos en hyresvärd snabbt och enkelt ska få vägledning om egen hantering av vanligt förekommande juridiska ärenden i bostadshyresförhållanden.

Utan att vara jurist kan du med stöd av handledningen och mallarna hantera störningar, vägrat tillträde, övergivna lägenheter, inneboendesituationer när hyresgästen saknar behov av lägenheten, obetalda hyror och upprepade försenade hyresbetalningar. Skulle du ändå behöva anlita en jurist eller advokat som är specialiserad på hyresrätt, har du förberett ärendet på rätt sätt när du följer instruktionerna i handledningen och använder mallarna.

Instruktioner ges om när exempelvis varningsbrev krävs, när socialnämnden måste underrättas och hur en ansökan till hyresnämnden ska göras. Skillnaderna mellan förfarandet hos Kronofogden och hyresnämnden förklaras. Instruktionerna gör att du kan uppfylla gällande formkrav och följa god sed. Samtidigt är det generella mallar; de är inte skräddarsydda för någon hyresvärd. Anpassa mallarna efter förhållandena i din verksamhet.

### 3 Störningar i boendet

Alla hyresgäster har rätt att känna sig trygga i sitt boende. En hyresvärd är skyldig att agera om en hyresgäst orsakar störningar såsom ljudstörningar till följd av fest, bråk, återkommande högljudda röster och/eller lukstörningar. Använd mallen för [varningsbrev på grund av störningar](#), fyll i den noga och skicka med rekommenderat brev. Det måste framgå tydligt vad hyresgästen ska göra för att vidta rättelse.

Socialnämnden ska också underrättas med rekommenderat brev, i varje fall om du bedömer att störningarna kan leda till en uppsägning och/eller att hyresgästen behöver hjälp för att kunna vidta rättelse.

Tvingas du gå vidare med en uppsägning, krävs att du, ofta med hjälp av grannarna eller en trygghetsjour/störningsjour och/eller polisanmälningar, har dokumenterat störningarna på rätt sätt. Vilken information som krävs framgår av mallen för varningsbrev. I de flesta fall behöver du ha detaljerade störningsrapporter och grannar som ställer upp som vittnen i hyresnämnden, för att din bevisning ska hålla. Använd mallarna för [uppsägning](#) och [hänskjutande till hyresnämnd](#) om störningarna fortsätter trots varningsbrev och underrättelse till socialnämnden.

Mallen för uppsägning innehåller flera exemplifierande alternativ. Ange *alla* skäl som är aktuella i ditt fall. Glöm inte att ta bort de alternativ som inte är aktuella. Hänskjutandet kan göras direkt i samband med uppsägningen, men du kan givetvis välja att ge hyresgästen t.ex. två veckor att acceptera uppsägningen innan du hänskjuter. Läs mer om uppsägning och hänskjutande under punkten 10.

Att vittna är en skyldighet. Ytterst kan ett vittne som inte kommer till sammanträdet bli skyldig att betala vite eller bli hämtad av polisen. Finns det grannar i huset som är rädda för att vittna, kan du prata med hyresnämnden om att få s.k. "medhörning" för att vittnet inte ska behöva vara i samma rättssal som hyresgästen under sammanträdet. I vissa fall kan hyresnämnden besluta att ett vittne får höras per telefon eller videokonferens hemma eller på sin arbetsplats. Det finns också möjlighet att vittna genom telefon eller videokonferens hos en annan domstol eller myndighet. Värdet av bevisningen blir lägre om vittnet inte närvarar i rättssalen så att alla kan se vittnet när han eller hon under ed svarar på frågorna.

Är det fråga om en särskilt allvarlig störning som exempelvis mordbrand eller knivhot mot grannar eller anställda hos hyresvärden, kan hyresrätten förverkas även om hyresgästen inte fått något varningsbrev. Skicka varningsbrev för säkerhets skull, om du är osäker på om det är en särskilt allvarlig störning eller inte. Hyresgästen kan och bör sägas upp direkt om hyresgästen t.ex. utsatt andra boende för allvarligt våld.

Har hyresrätten förverkats, bör du ha med det sista yrkandet i mallen för hänskjutande till hyresnämnden, dvs. att beslutet får verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft. Då behöver du inte invänta att överklagandetiden har löpt ut och att hovrätten, ofta flera månader senare, har fastställt beslutet. Beviljas yrkandet, kan du omedelbart skicka hyresnämndens beslut med begäran om avhysning till Kronofogden.

Om det är av yttersta vikt för grannarna att uppsägningsprocessen går snabbt, bör du vända dig till hyresnämnden och Kronofogden samtidigt. Fyll i sådana fall genast i och posta Kronofogdens

blankett om betalningsföreläggande och handräckning för avhysning. Gör hyresgästen inga invändningar, går i regel en sådan process hos Kronofogden mycket snabbt. Ansökan till Kronofogden räknas som en uppsägning. Någon separat uppsägningshandling till Kronofogden behövs alltså inte. Parallellt med förfarandet hos Kronofogden bör en uppsägning med tre månaders uppsägningstid göras som hänskjuts till hyresnämnden. Invänder hyresgästen mot uppsägningen, går nämligen handläggningen i regel snabbare i hyresnämnden. Glöm inte att återkalla ärendet hos Kronofogden om hyresnämnden har avgjort ärendet, eller tvärt om. Under punkterna 9 och 10 kan du läsa mer om förfarandet hos Kronofogden och hyresnämnden.

## 4 Rätt till omedelbart tillträde till lägenheten

Ibland kan kraftig lukt från lägenheten som går ut i trapphuset eller störningsanmälningar från grannar göra att misstanke om vanvård av lägenheten uppstår. Som hyresvärd har du rätt till omedelbart tillträde för att göra en besiktning av lägenhetens skick. Ta anteckningar och fotografier på lägenheten under besiktningen. Särskilt fotografier är viktiga för att få en objektiv bild av lägenhetens skick. Tänk på att inte ta fotografier på personer eller på personliga uppgifter som brev och foton som kan kopplas till en viss person. Anmäl alltid skyndsamt till Polisen och socialnämnden om det exempelvis är fråga om vanvård av barn eller narkotikabrott.

Är det fråga om en nödsituation såsom en pågående vattenläcka eller att du hör någon ropa på hjälp inne i lägenheten, kan du utan hyresgästens samtycke gå in i lägenheten. I nästan alla andra fall behöver du hyresgästens samtycke för att få använda huvudnyckeln, om du har en sådan, eller för att gå in i lägenheten med hjälp av låssmed. Avsaknad av svar från hyresgästen är aldrig samtycke till tillträde. Om hyresgästen inte svarar, eller om hyresgästen säger nej till tillträde, får du ta hjälp av Kronofogden.

Sök hyresgästen via tillgängliga kontaktvägar. Lämna information och begäran om tillträde i brevlåda och/eller brevinkast, skicka via post, e-post, och/eller sms och/eller gör personliga besök. Kan du inte få hyresgästens samtycke genom dialog och information, använd mallen [begäran om tillträde till din lägenhet](#). Ett datum någon eller ett par veckor fram i tiden kan vara skäligt om det är fråga om en besiktning av lägenhetens skick. I bästa fall tar hyresgästen kontakt och ni kan bestämma att ni genomför besiktningen på föreslagen tid, eller annan tid som passar hyresgästen bäst.

I princip har du rätt till tillträde genast, vilket kan krävas om du ska utföra förbättringsarbeten efter exempelvis vattenskada eller brand, kanske med hjälp av anlitade entreprenörer, som inte kan uppskjutas utan skada.

Till skillnad från varningsbrev, anses en begäran om tillträde inte delgiven bara för att du skickar den med rekommenderat brev. Vill du delge begäran om tillträde med en hyresgäst som inte svarar, kan ett auktoriserat delgivningsföretag anlitas.

Låter hyresgästen bli att svara eller vägrar hyresgästen tillträde, kan du använda mallen [ansökan om särskild handräckning](#). Bifoga noggrann dokumentation som visar att du har sökt hyresgästen flera gånger och på vilket sätt. Då kan Kronofogden ofta bevilja tillträde utan att först låta hyresgästen yttra sig. En ansökan till Kronofogden måste undertecknas och postas. Kronofogden tar till skillnad

från hyresnämnden ännu inte emot ansökningar via e-post. Ansökningsavgiften är för närvarande 300 kr.

## 5 Övergiven lägenhet och kvarlämnad egendom

För en väl fungerande hyresmarknad är det viktigt att bostadslägenheter inte står tomma och övergivna. Det händer att en hyresgäst utan uppsägning lämnar lägenheten. Ibland är det ett dödsbo som är hyresgäst där det inte finns några dödsbodelägare. Om du söker men inte får kontakt med en hyresgäst som har slutat att betala hyran och som du bedömer har övergett lägenheten, behövs inget myndighetsförfarande. Gör gärna en anteckning som du sparar tillsammans med hyreskontraktet där du beskriver varför du bedömt att lägenheten är övergiven. En övergiven lägenhet kan du ta tillbaka direkt och byta lås på utan att göra någon uppsägning och utan hjälp av Kronofogden.

Om du av misstag skulle ta tillbaka en lägenhet, och hyresrätten inte har upphört p.g.a. obetalda hyror eller annan anledning, ska den återlämnas. Då måste den nya hyresgästen flytta, om ingen annan överenskommelse träffas. Vid minsta tveksamhet kan det därför vara klokt att komma överens med en ny hyresgäst till en övergiven lägenhet att besittningsskydd saknas ifall den tidigare hyresgästen återvänder. Använd [hyresnämndens mall](#) för avstående från besittningsskydd och låt nämnden godkänna avståendet.

Om det finns kvarlämnad egendom i en lägenhet eller i ett förråd som hyresgästen har lämnat, och ingen gör anspråk på egendomen, tillfaller egendomen hyresvärden efter sex månader. Har du muntligen eller skriftligen uppmanat hyresgästen att ta hand om egendomen, tillfaller egendomen hyresvärden redan efter tre månader. Ta bilder på egendomen och släng sedan direkt sopor, defekta husgeråd och liknande som saknar värde. Upprätta en förteckning över det som förvaras. Vid återlämnande av egendom till hyresgästen har du rätt att få ersättning för dina kostnader för förvaringen.

## 6 Om hyresgästen saknar behov av lägenheten och/eller hyr ut i andra hand till "inneboende"

När akut bostadsbrist råder, förekommer det att hyresgäster vill behålla sitt förstahandshyreskontrakt trots att de exempelvis köpt en villa, flyttat till en lägenhet i en annan stad eller liknande. Sedan den 1 oktober 2019 finns det nya lagregler vars syfte är att motverka svarthandel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätter. Syftet med de nya lagreglerna är att de ska leda till en större omsättning av förstahandskontrakt, bättre hyresvillkor och sundare boendemiljöer.

En hyresgäst får utan hyresvärdens samtycke ha inneboende så länge det inte medför onormalt slitage, osunda boendeförhållanden i lägenheten eller störningar för grannarna. Däremot räknas det som tillståndspliktig andrahandsuthyrning om en hyresgäst har "inneboende", som får nyttja del av lägenheten, om hyresgästen inte bor där själv i beaktansvärd utsträckning.

Hyresgästen anses bara bo i lägenheten i beaktansvärd utsträckning om det är hyresgästens permanentbostad, eller komplementbostad i samband med arbete eller studier. För att en lägenhet

ska anses vara ett nödvändigt komplement till hyresgästens fasta bostad krävs normalt att hyresgästen visar att han eller hon övernattar i lägenheten 2–3 dagar per vecka eller 80–100 dagar per år och att detta sker i samband med arbete eller studier.

De nya reglerna innebär bland annat att hyresrätten kan förverkas omedelbart vid otillåten andrahandsuthyrning och/eller uttag av överhyra. Det räknas som uttag av överhyra om hyran för lägenheten inte delas proportionerligt av förstahandshyresgästen och den/de inneboende. Påslaget på hyran för att lägenheten är fullt möblerad får vara maximalt 15 procent. Påslag får inte göras på kostnader för exempelvis el och bredband.

Varningsbrev krävs inte. Hyresgästen ges inte längre någon möjlighet att vidta rättelse. Du måste dock agera och göra uppsägningen inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om den otillåtna andrahandsuthyrningen eller uttaget av överhyra.

Har det kommit till din kännedom att hyresgästen saknar behov av lägenheten, hyr ut lägenheten utan tillstånd i andra hand, tar ut överhyra eller liknande, kan du som alternativ till en omedelbar uppsägning använda mallen [anmodan att säga upp ditt hyreskontrakt](#).

Här kan du läsa mer om lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning: [Riktlinjer för lägenhetsbyten](#) och [Riktlinjer för andrahandsuthyrning](#).

## 7 Obetalda hyror eller försenade hyresbetalningar

När hyresgästen inte betalar hyran, är det ofta viktigt att agera snabbt. Om skulden fortsätter att växa kan det bli mycket svårt för hyresgästen att bli skuldfri. Särskilt om du befarar att en hyresgäst har missat att betala hyran av andra skäl än misskötsamhet, bör en personlig kontakt tas med hyresgästen. Det är vanligt, men inget krav, att inkassokrav skickas före en uppsägning. Ett samtal med hyresgästen via telefon eller personligt besök, kan ofta göra att en hyresgäst börjar betala hyran igen, och att ni kanske enas om en rimlig avbetalningsplan av eventuell hyresskuld.

Förverkandefristen är bara en vecka efter förfallodagen. Därefter kan hyresvärden välja att säga upp hyresavtalet till antingen omedelbart upphörande (då prövas tvisten hos Kronofogden) eller med tre månaders uppsägningstid (då prövas tvisten i hyresnämnden). Socialnämnden måste meddelas om uppsägningen så att socialnämnden kan välja att betala hyran åt hyresgästen. Hyresgästen kan återvinna hyresrätten efter en uppsägning. Återvinningsfristen är tre veckor efter delgivning av underrättelse om återvinning och meddelande i rekommenderat brev till socialnämnden om uppsägning av bostadshyresgäst p.g.a. försummad hyresbetalning.

Även om hyresskulden betalas, kan upprepade försenade hyresbetalningar också leda till att kontraktet upphör, förutsatt att hyresgästen har fått varningsbrev.

Givetvis behöver du inte genast säga upp kontraktet. Skicka varningsbrev med rekommenderat brev och gärna även med lösbrev. Varningsbrevet kan med fördel innehålla anmodan att vidta rättelse även avseende eventuella andra skäl. Mallen för [varningsbrev på grund av störningar](#) kan användas.

## 8 Make eller sambo som inte är hyresgäst

Om makar eller sambor båda har undertecknat hyreskontraktet är de samhyresgäster och måste få var sitt varningsbrev, var sin uppsägnings osv. om de låter bli att betala hyran, orsakar störningar eller liknande. Är endast en av makarna eller samborna som bor i lägenheten hyresgäst, måste du inom en månad från det att hyresgästens hyresförhållande upphörde anmoda maken eller sambon som inte är hyresgäst att flytta.

Anmodan att flytta kan precis som en uppsägning skickas i rekommenderat brev. Inom en månad från det att det rekommenderade brevet skickats till maken eller sambon, måste förfarandet fullföljas genom ett hänskjutande till hyresnämnd.

Du behöver inte anmoda barn till hyresgästen, inneboende eller andrahandshyresgäster att flytta. Reglerna om anmodan gäller enbart makar och sambor.

## 9 Ansökan till Kronofogden vid obetalda hyror m.m.

Vill du agera så snabbt som möjligt, därför att det t.ex. finns misstanke om att hyran fortsättningsvis inte kommer att betalas, kan du redan en vecka efter hyrans förfallodag vända dig till Kronofogden. Börja i sådant fall med att fylla i mallen för [meddelande till socialnämnd](#) om uppsägning av bostadshyresgäst p.g.a. försummad hyresbetalning enligt 12 kap. 44 § jordabalken. Meddelande till socialnämnden skickas i rekommenderat brev. Samma dag fyller du i och postar Kronofogdens blankett om betalningsföreläggande och handräckning för avhysning tillsammans med dels en kopia av meddelandet till socialnämnden, dels en kopia av kvittot på att du skickat detta meddelande med rekommenderat brev och dels underrättelsen om möjlighet att återvinna hyresrätten som utgör sista sidan i mallen för [uppsägning](#).

Använder du Kronofogdens blankett [Ansökan – betalningsföreläggande/vanlig handräckning](#) behöver du inte göra någon separat uppsägning. Ansökan till Kronofogden räknas som en uppsägning. Blanketten till Kronofogden måste skickas via post. Den kan inte skickas via e-post. Kronofogden delger hyresgästen alla handlingar. Betalar inte hyresgästen hyran inom återvinningsfristen, upphör kontraktet att gälla. Inga hänsyn tas till hyresgästens personliga förhållanden när hyreskontraktet är förverkat.

Återkalla ärendet hos Kronofogden om hyresgästen betalar hyran inom återvinningsfristen, vilket som sagt är tre veckor räknat från dagen då hyresgästen delgavs informationen om möjligheten att återvinna hyresrätten.

Vet du att hyresgästen kommer att bestrida uppsägningen kan det vara lönlöst att gå via Kronofogden och hoppas på en snabb, skriftlig handläggning. Bestrider hyresgästen ansökan till Kronofogden måste ärendet nämligen överlämnas till tingsrätten, som i dagsläget ofta har längre handläggningstid än hyresnämnden. I hyresnämnden kan även annan misskötsamhet åberopas. Läs mer om uppsägning och hänskjutande till hyresnämnd i punkten nedan.

Hos Kronofogden ska skäl som gör att hyresrätten är förverkad enligt 12 kap. 42 § jordabalken åberopas, såsom obetald hyra, otillåten andrahandsuthyrning, otillåtet lägenhetsbyte eller annan överlåtelse av lägenheten, att hyresgästen begärt, gett eller tagit emot betalning för antingen

överlåtelse av lägenheten eller uthyrning av hela eller del av lägenheten, uttag av överhyra av inneboende eller andrahandshyresgäst, användning för annat ändamål än bostad, uthyrning till för många inneboende, vållande av ohyra, underlåtenhet att underrätta hyresvärden om ohyra så att ohyran sprids i fastigheten, störningar, vanvård, åsidosättande av sundhet, ordning och gott skick, vägrat tillträde och brottslig verksamhet i lägenheten.

## 10 Uppsägning och hänskjutande till hyresnämnd

En uppsägning med tre månaders uppsägningstid, som sedan hänskjuts till hyresnämnden, kan göras parallellt med ansökan till Kronofogden enligt ovan. Alla förverkandegrunder i 12 kap. 42 § jordabalken kan återopas även i hyresnämnden. Dessutom kan alla övriga besittningsskyddsbrutande grunder i 12 kap. 46 § jordabalken återopas.

Använd mallen för [uppsägning](#) och låt *alla* skäl för uppsägningen i ditt fall stå med, såsom exempelvis obetalda hyror, flera försenade hyresbetalningar, otillåten andrahandsuthyrning, uttag av överhyra, att hyresgästen saknar behov av lägenheten, störningar, vanvård, vägrat tillträde, och/eller att hyresgästen utan medgivande vidtagit omfattande ändringsåtgärder i lägenheten. Om det i mallen står att du har skickat varningsbrev, då betyder det att du måste ha skickat ett varningsbrev för att kunna återropa det skälet i uppsägningen. Står det inget om varningsbrev, betyder det motsatsvis att varningsbrev inte behöver skickas före en uppsägning.

Har hyresgästen en hyresskuld, låt sista sidan i mallen för uppsägningen ligga med. När hyresgästen delgetts den sista sidan med underrättelse om återvinningsfristen, kan hyresgästen efter tre veckor inte längre få tillbaka sin hyresrätt. Har hyresgästen ingen hyresskuld, ska sista sidan inte skickas med.

Vid obetalda hyror, använd också mallen för [meddelande till socialnämnd](#) om uppsägning av bostadshyresgäst p.g.a. försummad hyresbetalning enligt 12 kap. 44 § jordabalken. Meddelande till socialnämnden skickas i rekommenderat brev, tillsammans med en kopia av uppsägningen.

På dagen för uppsägningen, ta ett registerutdrag som visar var hyresgästen är folkbokförd, eller ring till Skatteverket för att få besked om detta. Är folkbokföringsadressen en annan adress än lägenhetens adress, skicka uppsägningen i rekommenderat brev till båda adresserna. Spara REK-kvittona som bevisning. Saknar hyresgästen känt hemvist i Sverige får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar som är ett officiellt, snabbt och enkelt kungörelseorgan på Internet.

Fyll i mallen för [hänskjutande](#) och maila denna ansökan i pdf-format, tillsammans med bilagorna i pdf-format, till hyresnämnden redan dagen efter uppsägningen. Invänta och spara den automatiska bekräftelsen som du får från hyresnämnden på mottagandet. I följemailet till hyresnämnden skriver du bara "se bifogad ansökan jämte bilagor".

När handläggningen i hyresnämnden har påbörjats och du ska bemöta hyresgästens skrivelser; använd mall för [inlägga till hyresnämnden](#). Maila alltid in alla handlingar till hyresnämnden. Då kan du maila till rätt rotel. Ange ärendenummer i ämnesraden på mailet.

Har hyresgästen förverkat sin hyresrätt genom att göra sig skyldig till våld mot andra boende eller om hyresgästen har en växande hyresskuld så är detta skäl för att låta det sista yrkandet i mallen för hänskjutande av förlängningstvist stå med, dvs. att beslutet ska få verkställas utan hinder av att det inte vunnit laga kraft. Det innebär att så snart hyresnämndens beslut meddelas, kan du vända dig till Kronofogden och begära verkställighet av beslutet. För grannar som utsatts för särskilt allvarliga störningar kan det vara en stor lättnad om avhysningen går snabbt. Utan ett sådant yrkande får beslutet inte verkställas förrän det har vunnit laga kraft. Överklagar hyresgästen beslutet från hyresnämnden, kan det ta många månader innan hovrätten har avgjort ärendet.