

1. Uppsägningstid

Hyrestiden gäller för obestämd tid, om inte annat avtalats mellan parterna. Ett tidsbegränsat avtal som gäller längre än 9 månader skall alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

För hyresrätter gäller att hyresgästen alltid kan säga upp ett hyresavtal till månadsskiftet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. För dig som hyresvärd gäller den avtalade hyrestiden.

För bostadsrätter och villor gäller Lag om uthyrning av egen bostad. Då får hyresgästen säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen.

Hyresvärden får, utan att hyresrätten är förverkad, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

2. Hyran

Hyresrätt

Du får ta ut en skälig hyra. Detta är normalt samma hyra som du själv betalar för lägenheten. I de fall lägenheten är möblerad kan du lägga på en mindre summa för möblerna. Hyresnämnden har historiskt godkänt ett påslag på 10-15% av hyran.

Den andrahandshyresgäst som har betalat en oskälig hyra kan vända sig till hyresnämnden och begära att få tillbaka den del av hyran som är oskälig. Andrahandshyresgästen har också rätt att få hyran sänkt för den fortsatta uthyrningen.

Återbetalning kan bli aktuell för hyror upp till ett år tillbaka i tiden räknat från dagen för ansökan. Hyresgästen ska ansöka senast inom tre månader från det han eller hon lämnade lägenheten, det vill säga normalt inom tre månader från den dag då hyresavtalet upphörde.

Privatägd bostad (bostadsrätt, villa, radhus, ägarlägenhet)

Parterna är fria att komma överens om hyrans storlek. Om den överenskomna hyran påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sätta ned den. Hyresvärden har inte rätt att få hyran höjd av hyresnämnden.

Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Om bostaden nyligen köpts kan köpeskillingen ge en god indikation om marknadsvärdet. Ett riktvärde för avkastningsräntan är att fyra procent för närvarande är en acceptabel nivå. Beräkningen är inte kopplad till uthyrarens faktiska lånekostnader. Frågan om bostaden är belånad eller inte saknar därför betydelse för hur hög hyra som får tas ut.

3. Ansvar

Du som uthyrare har fullt ansvar för att det finns tillåtelse att hyra ut lägenheten. Denna tillåtelse skall vara klar innan hyresavtalet ingås. Det rekommenderas att du ordnar tillåtelsen skriftligt.

Det är alltid du som förstahandshyresgäst eller bostadsrättsägare som har ansvar för att hyran betalas till hyresvärden/avgiften till föreningen.