

Sambo

Om vilka regler som gäller vid sammanboende och separation

Både sambolagen och hyreslagen innehåller regler om vad som gäller vid samboförhållanden. Främst vad som gäller när samboförhållandet upphör.

Sambolagen

När två personer bor stadigvarande tillsammans i ett parförhållande och har gemensamt hushåll är de att betrakta som sambor, enligt sambolagen. Såväl sambor av samma som av motsatt kön omfattas.

Stadigvarande

För att ett samboförhållande ska anses som stadigvarande ska det ha haft viss varaktighet eller varit menat att ha det. Man pekar i förarbetena till lagen på att man bör ha bott tillsammans i minst sex månader.

Parförhållande

Med parförhållande menas ett förhållande vari normalt ingår ett sexuellt förhållande.

Gemensamt hushåll

Om man delar på alla vardagsgöromål i hushållet och har gemensam ekonomi, har man gemensamt hushåll.

Om samboförhållandet upphör – bodelning

När ett samboförhållande upphör ska sambornas gemensamma bostad och bohag fördelas genom bodelning om en av samborna begär det. Det kan till exempel gälla möbler, hushållsmaskiner och annat lösöre i det gemensamma hemmet. En bodelning innebär som det låter att boet ska delas upp efter separation utifrån vissa rättsliga principer. Bodelningen ska dokumenteras i en skriftlig handling som undertecknas av samborna.

Kan man inte komma överens om att göra en bodelning eller om innehållet i den så kan endera sambon begära att tingsrätten utser en bodelningsman – en advokat. Då får man själv betala ansökningsavgift till tingsrätten och arvode till advokaten.

En förutsättning för att bodelningen ska omfatta lägenheten är att den skaffats för att användas som gemensam bostad. Samma sak gäller för bohag. Bara det bohag som man skaffat tillsammans omfattas.

Om man skaffat lägenheten för att använda den som gemensam bostad har den som bäst behöver den rätt att få den. Detta oavsett vem av samborna som står som hyresgäst på hyresavtalet. Hyresvärden måste godta den som tilldelas lägenheten i bodelningen.

Övertagande av lägenheten

Om en sambo vill överta lägenheten ska hon eller han göra anspråk på övertagande av lägenheten mot den ursprungliga hyresgästen, senast ett år efter att samboförhållandet upphörde. Om sambon lämnar lägenheten ska anspråket göras inom tre månader.

Övertagandet av lägenheten kan ske genom en skriftlig överenskommelse mellan samborna, bodelning eller dom. Ett bodelningsavtal ska vara skriftligt. Finns ett sådant dokument så går det enkelt att styrka övertagandet på hyresvärdens förfrågan. Den som övertar hyresavtalet övertar också de hyresvillkor som gäller.

Om den ena sambon skaffat lägenheten redan innan samboförhållandet, ingår inte lägenheten i bodelningen. Lägenheten ingår heller inte om det finns ett så kallat samboavtal. Trots detta kan den andra sambon ändå få överta lägenheten i undantagsfall. Om samborna inte haft eller har barn tillsammans gäller det bara under förutsättning av att det finns så kallade synnerliga skäl.

Dödsfall

Om den sambo som står för kontraktet dör, kan den efterlevande sambon begära bodelning och få överta lägenheten av dödsboet på samma sätt som vid en separation.

Samboavtal

Som sambor har man möjlighet att avtala bort sambolagens regler. Detta ska göras skriftligt och innebär att man kan avtala att en lägenhet eller ett bohag som man skaffat gemensamt inte ska fördelas. Ett sådant avtal kallas samboavtal.

Förpliktelser mot hyresvärden

Sker överlåtelsen till sambo genom bodelning bör hyresvärden underrättas om detta så snart som möjligt. Underrättelsen bör göras skriftligt och skickas i ett rekommenderat brev. När hyresvärden har underrättats om att lägenheten överlåtits till sambon ansvarar den ursprungliga hyresgästen inte längre för något som gäller hyresavtalet. Däremot har båda två gemensamt ansvar angående förpliktelser från tiden före underrättelsen till hyresvärden.

Uppsägning och övertagande av lägenheten

Om endast en av samborna är hyresgäst och säger upp hyresavtalet så har den andra sambon rätt att överta lägenheten. Även om hon eller han inte står som hyresgäst i kontraktet.

Det krävs emellertid att hon eller han bor i lägenheten när avtalet upphör. Samma sak gäller också när hyresvärden säger upp hyresgästen. Även när hyresrätten förverkats (det vill säga när hyresrätten upphör på grund av ett kontraktsbrott, till exempel om hyran inte betalats).

Om värden inte accepterar sambon som hyresgäst kan hyresnämnden ge tillstånd. För att hyresnämnden ska kunna lämna ett godkännande krävs att hyresvärden anses kunna "skäligen nöja sig med honom eller henne som hyresgäst". För att avgöra om sambon uppfyller detta krav tar nämnden hänsyn till hans eller hennes betalningsförmåga och skötsamhet som hyresgäst.

Överlåtelse till sambo

En sambo kan även överta en lägenhet genom att den andre sambon, kontraktsinnehavaren, eller ett dödsbo, överlåter lägenheten till henne eller honom när samboförhållandet upphör. Det krävs då att man sammanbott varaktigt, vilket innebär upp emot tre år. Denna överlåtelse sker alltså utan bodelning. Om hyresvärden nekar kan hyresnämnden ge tillstånd.

Förpliktelser mot hyresvärden

Den sambo som övertar kontraktet blir skyldig att, gemensamt med den andre sambon, svara för de förpliktelser som handlar om tiden före lägenhetens övertagande. Förutsatt att man inte har kommit överens med hyresvärden om något annat. För tiden efter övertagandet svarar den nye hyresgästen ensam.

Mer information

Som medlem kan du alltid kontakta Hyresgästföreningen om du vill ha mer information. På vår hemsida hittar du exempel på avtal och faktatexter om dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst.