

Sommarfrågor

Hyresjuridik när det är som varmast

På sommaren när många hyresgäster vill utnyttja sina balkonger och uteplatser uppstår inte sällan frågor kring vad som är, och inte är tillåtet när det gäller studsmattor, rökning, pooler, husdjur och skötsel av uteplatser m.m.

Pooler och studsmattor

En vanlig fråga är om man får sätta upp en studsmatta eller pool när man är hyresgäst.

Har du en egen uteplats, som hör till din lägenhet och som du själv sköter om, kan du ställa upp en pool eller studsmatta där. Däremot får man inte ställa upp en studsmatta eller en pool på fastighetsägarens mark utan tillstånd. I hyran ingår ju i och för sig även rätten att utnyttja gemensamma lekplatser, gräsmattor med mera men där får man alltså inte sätta upp studsmattor, pooler och liknande utan hyresvärdens tillstånd.

En del hyresvärdar skriver in i ordningsreglerna att hyresgästerna inte får sätta upp studsmattor eller pooler. Som skäl för detta anger man vanligen att man inte vill riskera att bli skadeståndsskyldig om något skulle inträffa. Risken för att hyresvärden skulle bli skadeståndsansvarig om något händer är liten. Hyresvärden är bara ansvarig för själva lägenheten och de gemensamma utrymmena - inte egendom som tillhör hyresgästerna. Det är alltså den som äger och har satt upp studsmattan, eller vad det nu är fråga om, som kan bli ansvarig. Om värden inte vill gå med på att hyresgästerna sätter upp exempelvis en studsmatta på den gemensamma gården kan det därför vara läge att ta upp en diskussion med värden och informera om att risken att han/hon skulle bli skadeståndsansvarig är mycket liten. Om man dessutom förklarar hur studsmattan eller poolen ska användas, vilken skyddsutrustning som finns, och att någon vuxen alltid kommer att finnas på plats och övervaka kanske värden går med på att ni sätter upp en studsmatta i området.

Röka på balkong/uteplats

Man får röka i sin lägenhet och på sin uteplats eller balkong, i de flesta lägenheter. Ett undantag är om man bor i ett hus anpassat för allergiker och har ett villkor i hyresavtalet att man inte får röka.

Även om det är tillåtet att röka ska man visa hänsyn till sina grannar. Man får inte störa sina grannar och rökning kan vara störande. På sommaren vill många sitta på sin uteplats eller balkong och njuta av sommaren. Då kan det vara lämpligt att ta lite extra hänsyn om man röker ute. Det är alltid bra att prata med sina grannar och ta reda på om de störs av rökningen.

Temperatur inomhus

Det ska, i de flesta fall, inte vara mer än 24 grader varmt inomhus. Är det varmare än så kan det vara en "olägenhet för människors hälsa". Då kan kommunens miljökontor ingripa och tvinga hyresvärden att göra något åt problemet. Men det finns undantag. Under sommarmånaderna kan du som hyresgäst få acceptera en varaktig temperatur på 26 grader och ända upp till 28 grader under tillfälliga och extrema värmeböljor. Har du för varmt i din lägenhet så ska du i första hand påtala detta för din hyresvärd. I vissa fall kan lägenheten vara placerad så att den blir väldigt varm under sommaren, till exempel om alla rum vetter mot söder. Då kan du begära att värden åtgärdar problemen. Värden avgör själv på vilket sätt. Det kan till exempel handla om att installera markiser, sätta upp solskyddsfilm eller någon annan lämplig åtgärd.

Bollspel och andra sommarlekar

Om ett fönster, eller liknande, går sönder när man spelar fotboll är det oftast fotbollspelaren som får ersätta hyresvärden för kostnaden för reparationen. Detsamma gäller förstås för andra typer av lekar eller sportutövande.

Om det är fråga om en ren olyckshändelse och om exempelvis fotbollsspelaren gjort allt man kan för att undvika skador, kan hyresvärden få stå för kostnaden. Men i de allra flesta fall får den som har orsakat förstörelsen också ta ansvaret.

Grilla

I hyreslagen finns inga särskilda bestämmelser om grillning. Där står att man inte får utsätta sina grannar och omgivningen för störningar. Grillar man på ett sätt så att omgivningen inte störs så är det alltså OK, men man får inte grilla så att det osar förfärligt på grannarna.

Ibland finns det ordningsregler som säger att det är förbjudet att grilla – oavsett om det stör grannarna eller ej. Ordningsreglerna är alltså i detta fall strängare än lagen. Men så länge man följer lagen, det vill säga grillar med omdöme och utan att någon störs så kan egentligen inte så mycket hända. Du ska naturligtvis inte bryta mot ordningsreglerna. Ta i stället upp en diskussion med din hyresvärd och gör honom/henne uppmärksam på vad som faktiskt gäller så kanske ordningsreglerna kan anpassas efter det. Kanske kan man istället komma med tips på hur man kan grilla för att undvika konflikter? Ettsådant exempel är att använda elgrill för att undvika os, något som också brandmyndigheten uppmanar till för att minska brandrisken.

Semesterbyte av bostad

Det händer att hyresgäster "bytlånar" bostad med någon annan under semestern. Det finns till och med särskilda siter för förmedling av sådana kontakter. Det är egentligen fråga om en andrahandsuthyrning, även om det inte utgår någon hyra eftersom man helt enkelt flyttar in i varandras bostäder under en period. Den man byter med "nyttjar den självständigt" och då är det fråga om en andrahandsuthyrning. Hyresvärdens tillstånd krävs därför.

Skulle inte hyresvärden ge tillstånd kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden istället för att försöka få tillstånd. Detta omintetgör i praktiken oftast "semesterbytet" eftersom det hela kan dra ut på tiden. Det är dessutom tveksamt om nämnden skulle godkänna en sådan andrahandsuthyrning.

Om hyresgästen skulle "bytlåna" lägenhet utan att begära hyresvärdens tillstånd, kan hyresvärden säga upp hyresgästen. Det troliga är ändå att hyresgästen skulle få bo kvar, om det skulle bli en prövning av uppsägningen. Åtminstone om det är fråga om något enstaka tillfälle, men skulle man göra så systematiskt finns en risk att man förlorar hyresavtalet.

Skötsel av balkong/uteplats

Hyresgästen har en vårdplikt som inte bara gällersjälva lägenheten utan även balkong eller uteplats. Det innebär att du ska hålla balkongen ren, kratta löv på din uteplats, klippa gräset med mera. Hyresvärdens uppgift är att underhålla balkongen och uteplatsen. Det innebär att värden till exempel ska göra åtgärder som behöver göras allteftersom huset åldras.

Mer information

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