

Hyresgäst i en bostadsrättsförening – vad gäller?

Information till dig som är hyresgäst hos en bostadsrättsförening, och till styrelser i bostadsrättsföreningar med hyresrätter.

Som hyresgäst i en bostadsrättsförening har du i grunden samma rättigheter och skyldigheter som i ett traditionellt hyreshus. Samtidigt skiljer sig en del förutsättningar åt mellan hyresrätt och bostadsrätt. Här får du en överblick.

Hyra och avgift

Hyresrätt

För en hyresgäst i en bostadsrättsförening bestäms vanligtvis hyran genom förhandling mellan Hyresgästföreningen och hyresvärden. Finns det färre än tre hyresgäster i föreningen saknas förhandlingsordning, och du förhandlar då själv med hyresvärden eller styrelsen.

Hyreshöjningar ska alltid meddelas skriftligen i förväg. Hyran ska vara skälig och baseras på lägenhetens storlek, standard och läge. Behöver du stöd eller vägledning kan du vända dig till Hyresgästföreningen, som vid behov även kan företräda dig som ombud.

Bostadsrätt

Månadsavgiften beslutas av bostadsrättsföreningens styrelse. Avgiften ska täcka föreningens kostnader för exempelvis lån, underhåll, värme och sophämtning. Hur hög avgiften är varierar mellan olika föreningar och beror på den ekonomiska situationen.

Underhåll och reparationer

Hyresrätt

Hyresvärderna ansvarar för att lägenheten hålls i gott skick och att utrustning som spis och kylskåp fungerar. Går något sönder är det hyresvärdens ansvar att åtgärda. Du har rätt till underhåll, såsom målning och tapetsering, med skäliga mellanrum – utan att det leder till hyreshöjning. Du får också måla eller tapetsera själv, så länge arbetet utförs fackmannamässigt. Vid mycket avvikande färgval kan återställande till neutrala färger krävas vid utflytt. Hyresvärdens ansvar omfattar även gemensamma utrymmen som hör till boendet, till exempel tvättstuga och lekplatser.

Bostadsrätt

I en bostadsrätt ansvarar du som regel själv för underhåll och reparationer inne i lägenheten. Om till exempel toalett eller spis går sönder står du själv för kostnad och åtgärd, antingen genom eget arbete eller genom att anlita hantverkare. Du kan renovera efter eget önskemål, men vissa åtgärder kräver styrelsens godkännande. Gemensamma delar av fastigheten – såsom tak, fasad, stammar och tvättstuga – underhålls och bekostas gemensamt av bostadsrättshavarna.

Byta bostad

Hyresrätt

Du kan byta din hyresrätt mot en annan om du har beaktansvärda skäl, till exempel förändrade bostadsbehov eller ekonomi. Hyresvärderna ska godkänna både bytet och den nya hyresgästen. Om hyresvärderna säger nej kan frågan prövas av hyresnämnden. Prövningen är kostnadsfri.

Bostadsrätt

För att byta bostadsrätt behöver lägenheten säljas. Den som köper måste godkännas av bostadsrättsföreningen och beviljas medlemskap.

Inflytande och ansvar

Hyresrätt

Om bostadsrättsföreningen vill genomföra en åtgärd som innebär en inte obetydlig standardhöjning i lägenheten, krävs hyresgästens godkännande. Det kan exempelvis gälla upprustning av kök eller badrum. För större förändringar av gemensamma delar av fastigheten krävs att mer än hälften av hyresgästerna sagt ja. Om samtycke inte ges kan föreningen ansöka om prövning i hyresnämnden, vilket är kostnadsfritt.

Bostadsrätt

Som bostadsrättshavare äger du tillsammans med dina grannar fastigheten genom bostadsrättsföreningen. Det ger ett stort inflytande, men också ett gemensamt ansvar för ekonomi, underhåll, avtal och leverantörer.

Hyra ut i andra hand

Hyresrätt

Tillstånd krävs för andrahandsuthyrning och bör vara skriftligt. Om hyresvärden säger nej kan hyresnämnden pröva om du har giltiga skäl och om hyresvärden haft befogad anledning att neka.

Vid uthyrning i andra hand får du normalt inte ta ut högre hyra än du själv betalar. För möblerad bostad är ett visst påslag tillåtet. För hög hyra kan leda till att hyresavtalet förverkas. Bostadsrättsföreningen får inte ta ut någon särskild avgift för att du hyr ut din hyresrätt i andra hand.

Bostadsrätt

Även bostadsrättshavare behöver tillstånd från styrelsen för andrahandsuthyrning. Föreningen kan ta ut en avgift, om det framgår av stadgarna.

Kontaktuppgifter

I entrén ska det finnas tydliga kontaktuppgifter till hyresvärderna eller bostadsrättsföreningens styrelse. Det ska också finnas ett journalnummer för akuta fel.

Mer information

Hyresgästföreningen

www.hyresgastforeningen.se

Hyresnämnden

www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende

Hyresnämnden prövar tvister mellan hyresgäster och hyresvärdar samt mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar.

Kontakta Hyresgästföreningen

Telefon: 0771-443 443

Öppettider: måndag-torsdag 08:30-16:00, fredag 08:30-15:00

E-post: info@hyresgastforeningen.se

