

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – BOSTAD

(Blanketten motsvarar formulär 1-3 enligt förordningen SFS 2005:1148)

Hyresvärd/Uthyrare				Hyresgäst (-er)			
Namn				Namn			
Gatuadress				Gatuadress			
Postnummer		Ort		Postnummer		Ort	
Telefon dagtid		Telefon mobil		Telefon dagtid		Telefon mobil	
Lägenhetens adress		Gata		Postnummer		Ort	
Hyresavtalet		Dag då hyresavtalet ingicks		Tillträdesdag (dag då hyresförhållandet inleds)			
<p>Överenskommelsens innehåll – avstående från besittningsskydd för bostadslägenhet</p> <p><input type="checkbox"/> i ett en- eller tvåfamiljshus (som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet) eller en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet (som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet) Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden begär att hyresförhållandet skall upphöra på grund av att hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset eller, i fråga om en ägarlägenhetsfastighet, hyresvärden ska bosätta sig på eller överlåta fastigheten.</p> <p><input type="checkbox"/> som uthyraren innehar med <u>hyresrätt</u> och som upplåts i andra hand Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om uthyraren (förstahandshyresgästen) begär att hyresförhållandet skall upphöra på grund av att uthyraren skall bosätta sig i lägenheten.</p> <p><input type="checkbox"/> som uthyraren innehar med <u>bostadsrätt</u> och som upplåts i andra hand Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om uthyraren (bostadsrättshavaren) begär att hyresförhållandet skall upphöra på grund av att uthyraren skall bosätta sig i lägenheten eller överlåta bostadsrätten.</p> <p>Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fyra år från tillträdesdagen, dvs. om hyresavtalet upphör inom fyra år från den dag då hyresförhållandet inleds (SFS 2005:947).</p>							
Datum		Hyresvärdens/Uthyrarens underskrift		Datum		Hyresgästens underskrift	
				Datum		Underskrift av hyresgästens make/sambo	

HN-4

OBS! Denna överenskommelse gäller utan hyresnämndens godkännande och ska således inte sändas in till hyresnämnden.

INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – BOSTAD

(nya regler fr.o.m. den 1 januari 2006)

1. Besittningsskydd, vad innebär det? En bostadshyresgäst har i regel rätt till förlängning av sitt hyresavtal när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen skall flytta (besittningsskydd). Är hyresvärden och hyresgästen inte ense om att avtalet skall upphöra, avgörs tvisten av hyresnämnden. Till dess tvisten avgjorts har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten. I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen kan få uppskov med avflyttningen. Besittningsskyddet gäller även när en lägenhet hyrs ut i andra hand längre tid än två år i följd.

2. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall. Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd, gäller som huvudregel att överenskommelsen är giltig om den godkänns av hyresnämnden. Undantag finns från regeln om hyresnämndens godkännande.

När behövs hyresnämndens godkännande av överenskommelsen?

Huvudregeln är att hyresnämnden skall godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Hyresvärden och hyresgästen bör då använda sig av den blankett som hyresnämnderna fastställt. Blanketten med överenskommelsen är samtidigt en ansökan till hyresnämnden och på blanketten kan också hyresnämnden skriva sitt beslut.

För att hyresnämnden skall kunna godkänna överenskommelsen måste en godtagbar orsak till kommande uppsägning anges, dvs. varför besittningsskyddet skall brytas när hyresavtalet sägs upp. Normalt godkänns endast överenskommelser för sådana hyresförhållanden som upphör inom fyra år från tillträdesdagen. Blanketten är därför förtryckt med denna tid. Om längre tid begärs, måste detta motiveras särskilt.

När behövs inte hyresnämndens godkännande av överenskommelsen?

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas för en tid på högst fyra år från tillträdesdagen gäller den utan hyresnämndens godkännande om den avser

- 1) ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet och den som hyr ut huset skall bosätta sig där eller överlåta huset,
- 2) en hyreslägenhet som upplåts i andra hand och den som hyr ut lägenheten skall bosätta sig där,
- 3) en bostadsrättslägenhet som upplåts i andra hand och bostadsrättshavaren skall bosätta sig där eller överlåta bostadsrätten,
- 4) en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet och den som hyr ut lägenheten ska bosätta sig på eller överlåta fastigheten.

För dessa fall har hyresnämnden en särskild blankett som motsvarar regeringens formulär 1-3 enligt förordningen SFS 2005:1148.

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas under tid då hyresgästen har besittningsskydd krävs inget godkännande av hyresnämnden och något särskilt formulär behövs då inte heller. Överenskommelsen skall dock alltid träffas i en särskilt upprättad handling.

3. Var finns blanketter och mer information? Du kan hämta blanketter hos hyresnämnden eller på hyresnämndernas webbplats www.hyresnamnden.se. Där finns också mer information om hyresrättsliga frågor. Hyresnämnden har även telefonupplysning vissa tider.