



HSB – där möjligheterna bor



2024-03-15 10:02 CET

Om en hyresgäst vägrar flytta ut

Om en hyresgäst vägrar flytta ut

Många väljer att hyra ut sin bostad i andra hand om man till exempel tillfälligt inte kan använda lägenheten. Men vad gör man om kontraktet har blivit uppsagt men hyresgästen vägrar att flytta ut? Vad har hyresvärden och hyresgästen för besittningsrätt?

För att få hyra ut din bostad i andra hand måste du först få det godkänt av styrelsen. Det är också viktigt att veta att det är olika lagar som blir tillämpliga om det är en bostadsrätt eller en hyresrätt som ska upplåtas i andrahand.

Privatuthyrningslagen

Lagen om uthyrning av egenbostad gäller när du hyr ut en lägenhet som du äger direkt eller indirekt, till exempel en bostadsrätt. Om hyresavtalet löper tills vidare kan hyresvärden som tidigast säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tre månader efter uppsägningen, såvida inte parterna har avtalat om en *längre* uppsägningstid. Man kan alltså inte avtala om en kortare uppsägningstid än tre månader vid uppsägning från hyresvärdens sida. Hyresgästen kan tidigast säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar en månad efter uppsägningen. Detta gäller även om en längre uppsägningstid skulle ha avtalats, eftersom lagen är tvingande till hyresgästens förmån.

Ett tidsbestämt hyresavtal upphör däremot vid hyrestidens utgång utan att någon av parterna behöver säga upp det. Både hyresvärden och hyresgästen kan bryta avtalet i förtid. Hyresvärden kan säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen och hyresgästen tidigaste efter en månad.

Hyresgäster som hyr en bostadsrätt i andra hand saknar besittningsskydd och har därför inte rätt att få en uppsägning av hyresavtalet rättsligt prövad.

12 kap. JB

Gäller det däremot en hyresrätt tillämpas 12 kap. jordabalken, även kallad hyreslagen.

Ett tillsvidareavtal löper från en viss tidpunkt och tills dess att någon av parterna säger upp avtalet, och uppsägningstiden är minst tre månader. Detta gäller oberoende av om det är hyresvärden eller hyresgästen som säger upp avtalet.

Vid tidsbestämda avtal är både hyresvärd och hyresgäst bundna av den bestämda hyrestiden. Hyresgästen kan dock alltid säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen. Är uppsägningstiden enligt avtalet mer fördelaktig kan hyresgästen dock välja att följa den.

Avser situationen en hyresrätt som är upplåten i andra hand kan hyresgästen

ha besittningsskydd till lägenheten. Besittningsskydd innebär att den som hyrt en lägenhet i andra hand i *mer än två år* inte måste flytta den dag som står i uppsägningen, om det inte finns särskilda skäl för det. Detta besittningsskydd går dock att avtala bort.

Vanlig handräckning

Om avtalet har löpt ut och hyresgästen ändå inte har flyttat ut är det inte att rekommendera att gå in bostaden och flytta på hyresgästens saker utan dennes tillåtelse, eller att förhindra åtkomsten till bostaden. Detta eftersom det skulle kunna vara brottsligt i form av egenmäktigt förfarande.

Om hyresgästen skulle vägra att flytta när hyrestiden har gått ur kan du i stället vända dig till Kronofogden och ansöka om vanlig handräckning för att få hyresgästen avhyst.

Behöver din bostadsrättsförening juridisk hjälp?

Vi har lösningen för er! Vi erbjuder skräddarsydd rådgivning för bostadsrättsföreningar, även för föreningar som inte är medlemmar i HSB och övriga fastighetsägare. Läs mer om vårt erbjudande och kontakta oss [här](#). Tillsammans går vi igenom ditt ärende och ger er det stöd ni behöver.

Om ni är medlemmar i HSB, förtroendevalda eller anställda inom HSB kan du även ringa HSBs juridiska rådgivning på 0771 472 472. Via rådgivningen får du kostnadsfri generell juridisk rådgivning inom HSBs verksamhetsområde.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 677 000 medlemmar*
- *ca 4 100 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *24 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Agnes Zetterblad

Fastighetsjurist

agnes.zetterblad@hsb.se