

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – BOSTAD

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			
<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 ska upphöra på grund av att hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset.</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 ska upphöra på grund av att uthyraren ska 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 ska upphöra på grund av att uthyraren ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta bostadsrätten.</p> <p>Normalt behövs inget avståendeavtal vid uthyrning av ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller vid en upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet, se sidan 2.</p> <p>Giltighetstid: Denna överenskommelse gäller endast i fyra år från tillträdesdagen (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. Blanketten motsvarar formulär 1-3 enligt förordningen SFS 2005:1148.

INFORMATION OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – BOSTAD (Nya regler fr.o.m. den 1 februari 2013)

1. Besittningsskydd, vad innebär det? En bostadshyresgäst som har besittningsskydd har i regel rätt att få sitt hyresavtal förlängt när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen ska flytta. Är hyresvärden och hyresgästen inte ense om att avtalet ska upphöra, avgör hyresnämnden tvisten. Hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten under den tid som nämnden prövar ärendet. I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen kan få uppskov med avflyttningen. Besittningsskyddet gäller dock inte alltid t.ex. om hyresavtalet avser en vanlig andrahandsupplåtelse av en hyreslägenhet och avtalet upphör innan det har varat längre än två år i följd, se 12 kap. 45 § jordabalken (hyreslagen).

2. Kan besittningsskyddet avtalas bort? Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd, ska hyresnämnden som huvudregel godkänna överenskommelsen för att den ska vara giltig, men regeln har undantag.

När behövs hyresnämndens godkännande av överenskommelsen (blankett HN 2)?

Huvudregeln är att hyresnämnden ska godkänna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd för att den ska vara giltig. Hyresvärden och hyresgästen bör då använda sig av den blankett som hyresnämnderna har fastställt (HN 2). Blanketten med överenskommelsen är samtidigt en ansökan till hyresnämnden och på blanketten kan också hyresnämnden skriva sitt beslut.

För att hyresnämnden ska godkänna överenskommelsen måste en godtagbar orsak till en kommande uppsägning anges. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet av en annan orsak än den som anges i överenskommelsen, har hyresgästen kvar sitt besittningsskydd. Normalt godkänner nämnden endast överenskommelser för sådana hyresförhållanden som upphör inom fyra år från tillträdesdagen. Blanketten är därför förtryckt med denna tid. Om parterna vill att överenskommelsen ska gälla för längre tid måste de motivera detta särskilt.

När behövs **inte** hyresnämndens godkännande av överenskommelsen (blankett HN 4)?

Om en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas under en tid då **hyresgästen har besittningsskydd**, krävs inget godkännande av hyresnämnden. Parterna behöver då inte heller använda något särskilt formulär, men överenskommelsen ska ändå alltid träffas i en **särskilt upprättad handling**.

Om 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) **en bostadslägenhet 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 och den som hyr ut ska bosätta sig där eller ska överlåta huset eller ägarlägenheten
- 2) en **hyreslägenhet** som upplåts i andra hand och upplåtaren ska bosätta sig i lägenheten
- 3) en **bostadsrättslägenhet** som upplåts i andra hand och bostadsrättsinnehavaren ska bosätta sig där eller ska överlåta bostadsrätten.

OBS! Vid en upplåtelse enligt **lagen om uthyrning av egen bostad ("privatuthyrningslagen")** saknar hyresgästen helt besittningsskydd. Så är till exempel fallet när en privatperson upplåter en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus, inom en ägarlägenhetsfastighet eller upplåter en bostadsrättslägenhet i andra hand. Parterna behöver alltså inte avtala om avstående från besittningsskydd vid sådana upplåtelser. Om hyresvärden däremot upplåter två lägenheter gäller "privatuthyrningslagen" bara för den första upplåtelsen. För den andra upplåtelsen gäller reglerna om besittningsskydd i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Den som hyr ut mer än två lägenheter anses normalt bedriva uthyrning i näringsverksamhet och då gäller hyreslagens regler om besittningsskydd för samtliga upplåtelser.

Hyresnämndens blankett HN 4 motsvarar regeringens formulär 1-3, förordningen SFS 2005:1148.

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 "privatuthyrningslagen" (under "Skälig hyra") och om andra hyresrättsliga frågor. Hyresnämnderna har även telefonupplysning under de tider som framgår av varje nämnds kontaktuppgifter på webbplatsen.