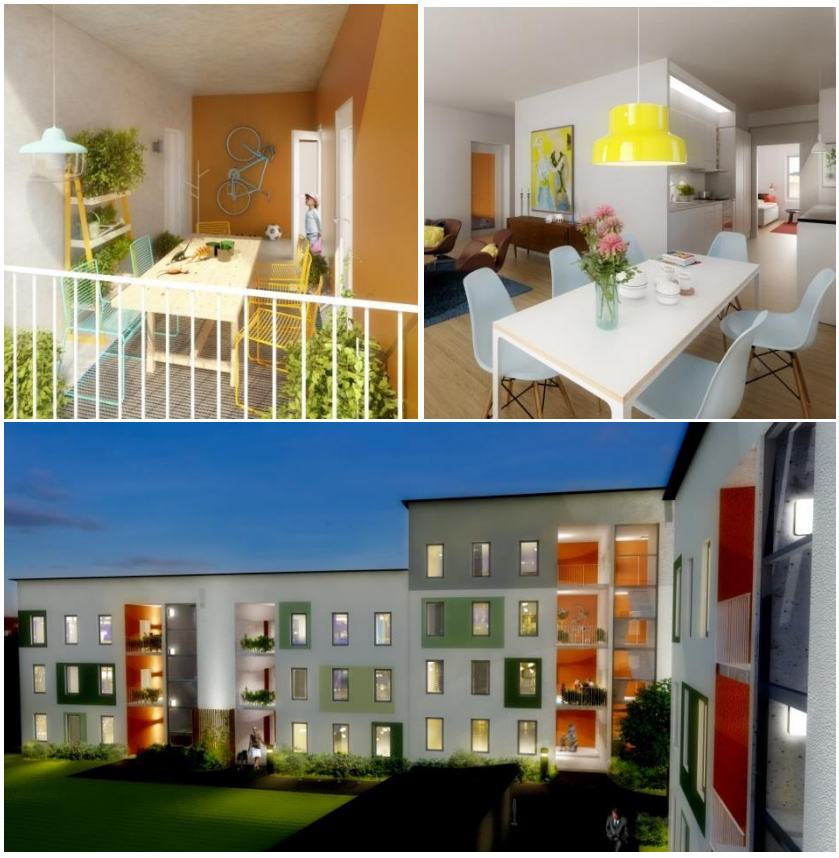
Göteborg den 12 maj 2020

Lincoln Fastigheter AB
Bopärm



Runängsgatan 11A, 11B och 13, Ytterby

Lincoln Fastigheter AB
Tel: 031-40 77 00
info@lincolnfastigheter.se
www.lincolnfastigheter.se

Innehållsförteckning

1. Välkommen till Lincoln Fastigheter AB
- Om oss
- Fastighetsbeteckning
- Serviceanmälan
- Jourtelefon
- Hemsida

2. Rättigheter och skyldigheter
- Andrahandsuthyrning
- Ansvar vid onormalt slitage och skada
- Renovering
- Vårdplikt

3. In- och utflyttning
- Uppsägning
- Inflyttning
- Hyresbetalning
- Nyckelhantering
- Utflyttning
- Städning

4. Lägenhetsunderhåll

5. Trivsel och trygghet
- Störningar
- Parabol och antenn
- Balkonger
- Rökning
- Husdjur
- Cyklar, pulkor och barnvagnar
- Stöldbegärliga föremål

6. Brand och säkerhet
- Utrymning från flerfamiljshus
- Brand i din lägenhet
- Brand i övriga huset
- Brandvarnare

7. Avfallshantering och återvinning

Lincoln Fastigheter AB
Tel: 031-40 77 00
info@lincolnfastigheter.se
www.lincolnfastigheter.se

1. Välkommen till Lincoln Fastigheter

Tack för att du har valt att bo hos oss. Vi hoppas att du kommer trivas med lägenheten och med det område du ska bo i. I våra två Svanenmärkta hus på Runängsgatan 11A, 11B och 13 finns 27 lägenheter på 55 - 94 m².

Lincoln Fastigheter har ställt samman den här Bopärmen som en service för dig som hyresgäst. Här hittar du praktiska råd och tips för din lägenhet men även information om trygghet och säkerhet i boendet.

Om oss

Lincoln Fastigheter AB är ett västsvenskt fastighetsbolag, med huvudkontor i Göteborg.
Vi hyr ut lägenheter och kontorslokaler till företag och privatpersoner. Vi som arbetar på Lincoln Fastigheter har alltid kunden i fokus och man kan som hyresgäst förvänta sig hög servicenivå och professionellt bemötande, varje dag.

Fastighetsbeteckning

Högen 6
Adress: Runängsgatan 11A, 11B och 13, 442 50 YTTERBY

Serviceanmälan

Vid icke akuta ärenden görs en serviceanmälan via vår hemsida i första hand. Ett mail går direkt till fastighetsskötaren som kontaktar hyresgästen. En besiktning görs för att sedan utföra de åtgärder som anses nödvändiga.

Jourtelefon

Vid akuta ärenden finns ett journummer att ringa, tel. 0705-59 70 05. Detta nummer går direkt till fastighetsskötaren.

Hemsida

Vår hemsida Lincolnfastigheter.se uppdateras regelbundet och är både till för den som söker bostad och för våra redan befintliga hyresgäster. Här kan du ta del av nyheter, titta närmare på våra olika fastigheter, lämna intresseanmälan, ladda ner blanketter samt som hyresgäst göra en serviceanmälan dygnet runt.

Facebook

Följ oss på Facebook där vi lägger ut aktuell information om våra fastigheter.

2. Rättigheter och skyldigheter

Som hyresgäst har du både rättigheter och skyldigheter. Här får du svar på några vanliga frågor.

Andrahandsuthyrning

Du får hyra ut din bostad i andra hand om du har en giltig anledning, t ex vid samboprövning, militärtjänstgöring eller för studier på annan ort. Lämna ansökan till din hyresvärd, minst en månad före den planerade uthyrningen. Tänk på att du står som ansvarig för lägenheten, då du hyr ut i andra hand. Blankett för andrahandsuthyrning finner du på vår hemsida lincolnfastigheter.se under hyresgästinformation / dokument och blanketter.

OBS Invänta alltid godkännande från hyresvärd, om Lincoln Fastigheter upptäcker att en lägenhet är uthyrd i andra hand utan tillstånd, sägs i normalfallet hyresavtalet upp.

Ansvar vid onormalt slitage och skada

Avloppen i husen och området är känsliga system. Det är inte tillåtet att spola ned bomull, tops, tamponger och andra främmande material och föremål. Orsakar man stopp kan man bli ersättningsskyldig för den utryckning som måste göras.

Om exempelvis ditt akvarium eller din tvättmaskin börjar läcka och vatten skadar lägenheten eller grannars egendom, är det ditt ansvar.

Vid onormalt slitage (gäller även rökning i bostaden) kan du bli ersättningsskyldig. Du ansvarar även för skador som uppkommer genom att någon som tillhör hushållet eller gästar dig uppträtt vårdslöst eller försumligt. Har du inneboende eller till exempel externa hantverkare som orsakar skador i din lägenhet är även det ditt ansvar.

Om skada skulle uppstå inom fastigheten är du skyldig att omedelbart kontakta Lincoln Fastigheter.

Renovering

Vill du renovera din lägenhet själv, görs det på egen bekostnad. Informera din fastighetsägare innan du startar.

- Om du vill installera tvättmaskin eller diskmaskin kontaktar du alltid din fastighetsägare före installation. Installationen måste utföras av en fackman och du är skyldig att lägga ett droppskydd under diskmaskinen.
- Har du använt felaktigt material, utfört jobbet slarvigt eller valt extrema färger eller mönster kan du bli ersättningsskyldig när du flyttar.
- Gör aldrig hål i kakelplattor själv. Kaklet kan lätt spricka och fukt kan vandra in bakom. Be en fackman om hjälp eller rådgör med fastighetsskötaren.
- Tänk på att använda bra tapetverktyg, rätt klister och att du börjar uppsättningen vid ett fönster, vid tapetsering. Då slipper du skuggor vid skarvarna.
- Det är viktigt att nya elapparater är godkända för vårt svenska elsystem. I våtutrymmen och kök måste de anslutas till jordade uttag.
- När du flyttar ut ska lägenheten vara i samma skick som när du flyttade in. Målade ytor ska vara målade och väggar med tapet ska vara tapetserade, annars måste dessa ytor återställas.

Vårdplikt
Tre viktiga punker gällande vårdplikten

- **Aktsamhet**. Hyresgästen måste under hyrestiden iaktta viss aktsamhet och se till att lägenheten är hel och ren och fri från skadedjur.
- **Skador och ersättning.** Skulle skador uppkomma på grund av att hyresgästen agerar vårdslöst eller försumligt är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för skadan. Värt att notera är att hyresgästen också ansvarar för skador som orsakats av personer som befinner sig i lägenheten på hyresgästens inbjudan, som till exempel vänner eller hantverkare.
- **Brand- och vattenskador.** För brand- och vattenskador ansvarar hyresgästen som huvudregel inte för. Om det däremot visar sig att skadorna uppkommit på grund av att hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttaga kan skadeståndskrav aktualiseras.

Till följd av vårdplikten har hyresgästen inte rätt att göra större renoveringsarbeten i lägenheten utan hyresvärdens samtycke. Detta gäller även i fall där renoveringsarbeten skulle innebära en förbättring av bostaden. Som hyresgäst gör du alltså bäst i att höra dig för med hyresvärden innan du tar dig an förbättringsåtgärder i din hyresrätt.

Mer info: http://www.boupplysningen.se/juridik/vardplikten

3. In- och utflyttning

Uppsägning
Vid avflyttning måste du alltid säga upp ditt kontrakt skriftligt. Gör det i god tid, eftersom du är betalningsansvarig för hyran under hela uppsägningstiden. Gällande uppsägningstid, normalt tre månader, står angivet i hyreskontraktet. Observera att den månad du säger upp lägenheten inte räknas. Om du exempelvis säger upp kontraktet den 14 mars, blir datum för avflyttning den 30 juni.

Blankett för uppsägning finner du på vår hemsida.

Utflyttning
Första vardagen i varje månad räknas som utflyttningsdag. Senast kl.12.00 denna dag måste lägenheten vara tillgänglig för den nya hyresgästen, om inget annat avtalats. Om utflyttningsdagen infaller på en lördag, söndag eller allmän helgdag, sker utflyttningen nästföljande vardag. Om du inte utrymmer lägenheten i tid, är du skyldig att ersätta den skada som detta kan orsaka.

Samtliga nycklar som hör till din lägenhet ska återlämnas senast klockan 12.00 på avflyttningsdagen.

Städning
Lämna lägenheten flyttstädad till den nya hyresgästen. Glöm inte balkong och förrådsutrymmen. Om städningen är dåligt utförd debiteras du för detta arbete.

Har du frågor om städning av lägenheten, kontakta Lincoln Fastigheter, som också kommer att genomföra en avflyttningsbesiktning tillsammans med avflyttande hyresgäst.

Inflyttning
Första vardagen i varje månad räknas som inflyttningsdag. Från och med kl.12.00 denna dag har du tillgång till din nya lägenhet, om inget annat avtalats. Om inflyttningsdagen infaller på en lördag, söndag eller allmän helgdag, får du flytta in först nästkommande vardag.

Hyresbetalning
Hyran betalas månadsvis och i förskott. Du får hyresavierna per post i god tid innan betalning.

Nyckelhantering
Vi inflyttning får du kvittera ut ett antal nycklar - exempelvis till lägenhet, port och tvättstuga. Hyresvärden hanterar nyckelutlämningen och tar även emot nycklarna vid avflyttning.

Dina nycklar är värdeföremål som inte får komma i orätta händer. Av säkerhetsskäl är det därför viktigt att du lämnar tillbaka samtliga nycklar. Även de kopior som du eventuellt gjort.

Om du tappat bort en nyckel får du betala nyckelkostnaden och eventuellt även kostnaden för lås-byte. Extranycklar får du själv bekosta.

4. Lägenhetsunderhåll
Som hyresgäst ansvarar du för att lägenheten hålls fin och i gott skick. Här följer några tips på vägen.

Gör rent spisfläkten
För att luften i din lägenhet ska vara fräsch är det bra om du med jämna mellanrum gör rent köksfläktens filter. I fläkten finns ett spjäll som aldrig är helt stängt och där ska ”gammal” luft strömma ut.

När man lagar mat blir filtret fullt med fett efter ett tag. Då fastnar damm i fettet och ventilationen fungerar inte som den ska. Vi rekommenderar att man rengör filtret varannan månad, eller varje månad om man lagar mycket mat. Använd ett diskmedel som löser fett riktigt bra.

Olika spisfläktar kan skilja sig åt, men principen för att rengöra filtret är ungefär densamma.

- Filtret sitter bakom ett galler på undersidan av spiskåpan. Du tar loss det genom att hålla inne två knappar och vinkla det nedåt.
- Lägg gallret på diskbänken med baksidan upp. Filtret hålls fast av en hållare som du tar bort genom att hålla nere två piggar.
- Skölj filtret i vatten
- Gör rent filtret med varmt vatten och diskmedel med bra förmåga att lösa fett. Krama sedan ur filtret.
- Sätt filtret på plats
- Sätt slutligen fast gallret med klykorna i bakre kanten först och tryck sedan fast det i framkant. Det ska höras ett klick.

Frosta ur frysen
Se till att frosta av frysen med jämna mellanrum. Dina matvaror håller mycket bättre då och frysen drar mindre ström, vilket är bra för miljön. Passa gärna på att frosta av din frys under en kall vinterdag, för då kan du förvara matvarorna utomhus. Om det däremot är varmt ute kan du stoppa maten i sopsäckar av plast och vira ett isolerande duntäcke runt.

Det kan ta ganska lång tid innan all is har smält. Ett tips för att snabba på processen är att ställa in en bunke med varmt vatten på en av hyllorna. Hacka inte bort isen med något vasst föremål, då frysgallret och väggarna kan bli skadade.

Isen bildas av fukt från lägenheten som kommer in varje gång frysdörren öppnas. Det finns alltid lite fukt i en lägenhet och det är inget att göra åt. Men tänk på att inte ställa in varm mat i frysen, då ångan blir till is.

Rengöring av ugn
Det finns ett antal produkter på marknaden som kan användas för att rengöra ugnens insida, men en vanlig metod är att tvätta ur ugnen med grönsåpa blandat med vatten.

Tvätta av den kalla ugnen med vatten och såpa, värm ugnen till 100ºC och tvätta sedan ur ugnen igen. Tänk på att endast rengöra ugnens släta emaljdelar – inte katalysemaljen.

Underhåll av kylskåp
Torka ur kylskåpet och dräneringsledningen regelbundet. Rengör även utloppshålet med en bomullspinne eller liknande.

Stopp i diskhon
Rinner vattnet undan sakta ur diskhon, eller har det blivit stopp? I de allra flesta fall går det att lösa problemet med hjälp av en vaskrensare som går att köpa i en välsorterad mataffär eller på ett byggvaruhus. Fett och matrester kan täppa till diskhons vattenlås och avloppsrör och diskvattnet rinner inte undan. I 95 procent av fallen kan du få bort proppen med en vaskrensare av gummi.
Om det mot förmodan inte skulle fungera med vaskrensaren så prova med propplösande medel. Tag två matskedar och fyll på med några deciliter vatten. Låt det verka några minuter och prova igen.
Något som du ska undvika är att skruva isär rör och vattenlås under diskhon. Det är nämligen inte helt lätt att få ihop rören på rätt sätt och då kan det börja läcka.

Rensa golvbrunnen
Om vattnet inte rinner undan från duschen eller badkaret är det förmodligen stopp i golvbrunnens vattenlås. Där fastnar gärna hår och tvålrester och hindrar vattnet från att rinna undan. Vattenlåset ska hindra att dålig lukt tränger upp från avloppsröret. Men om det samlas hår, tvål och smuts i vattenlåset börjar det lukta illa från avloppsbrunnen.

Ett modernt vattenlås ser ut som en liten hink. Det går lätt att lyfta upp eller vrida loss och kan då enkelt rengöras på in- och utsidan. Tänk på att den lilla gummilisten ska sluta tätt när du sätter tillbaka vattenlåset.

Om du har varit borta en längre tid kan vattenlåset torka ut. Då spolar du bara vatten på golvbrunnen så fylls vattenlåset på igen.

Lincoln Fastigheter AB
Tel: 031-40 77 00
info@lincolnfastigheter.se
www.lincolnfastigheter.se

Så här gör du rent din golvbrunn:

- Öppna golvbrunnen genom att ta bort silen. En del silar går att lyfta upp, medan andra sitter fastsatta med skruvar.
- Lyft upp vattenlåset som liknar en liten hink och avlägsna tvålrester och hår från in- och utsida.
- Rengör hinken
- När du sätter tillbaka vattenlåset se till att gummipackningen sluter tätt, annars kan lukt tränga upp från avloppsröret.
- Avsluta med att fylla vattenlåset med nytt vatten. Sätt därefter tillbaka silen.

Golv
Lägg en bra avtorkningsmatta innanför dörren att torka av skorna på. Det skonar golven. De flesta golvytor inklusive parkett rengör du lättast genom våttorkning, använd sparsamt med vatten och rengöringsmedel.

Skydd under tunga möbler skyddar golven. Skall du flytta dina möbler – använd gärna en matta att dra möbeln på.

Väggar
Målade ytor och plastdetaljer rengörs med ljummet vatten och ett milt rengöringsmedel. Tapeter med plastskikt av vinyl torkas med en fuktig trasa. Övriga tapettyper dammtorkas.

Ventilation
Rengör ventilationsfilter som finns i rum och badrum med jämna mellanrum. De tilluftsspjäll som finns skall vara öppna och inte förtäckta. Det förbättrar cirkulationen.

Förråd
Tänk på att fukt kan uppkomma i källarutrymmen. Placera därför inte föremål direkt på golvet eller mot väggarna.

Källar- och vindsförråden är märkta med lägenhetsnummer. Saknas märkning, vänligen kontakta oss. Håll förrådet låst även om du inte använder det och förvara inga värdesaker i förrådet. Se även till att dörrar till källare/vind är stängda och låsta.

Säkringar
Om en lampa/elapparat slutat fungera, kontrollerar du säkringarna först. Är någon trasig byter du den enkelt. Stäng först av den apparat/lampa som kan vara felaktig och dra om möjligt ur kontakten. Sätt i rätt typ av säkring. Det är bra att ha extrasäkringar hemma. I nyare bostäder är säkringen en strömbrytare som enkelt slås av och på.

Tips! Lägg en ficklampa i proppskåpet.

Lincoln Fastigheter AB
Tel: 031-40 77 00
info@lincolnfastigheter.se
www.lincolnfastigheter.se

5. Trivsel och trygghet

Vårda grannsämjan. Att visa respekt och ta hänsyn till sina grannar är mycket viktigt för att alla i huset och bostadsområdet ska trivas och känna sig trygga.

Störningar
Du får inte störa dina grannar vid någon tidpunkt på dygnet, dock är det extra viktigt mellan 22.00 och 07.00. Låt heller inte dina besökare springa upp och ner i trapphuset och smälla i dörrarna. Det stör alla i fastigheten. Även när du har fest gäller regeln, men har du förstående grannar kanske du kan ha lite mer ljudliga kalas någon enstaka gång. Informera gärna dina grannar före festen.

Parabol och antenn
Det är inte tillåtet att montera parabol eller antenn på fastighetens tak, skorsten, fasad, balkong eller fönster.

Balkonger
Blomlådor och vädringsräcken får endast sitta på insidan av balkongräcket. Se till att krukor och blomlådor har fat och övervattna inte så att det rinner ner till grannarna under dig.

Det är förbjudet att skaka och piska mattor och sängkläder från balkongen. Det är heller inte tillåtet att grilla på balkongen på grund av os och brandrisk. Grillning sker på anvisad plats.

Rökning
Rökning är förbjudet i alla allmänna utrymmen såsom hissar, tvättstuga och trapphus. Kasta inte heller fimpar på marken eller från balkongen. Vi strävar efter ett rökfritt hus.

Husdjur
Husdjur får inte springa lösa i området eller i trapphus. Du måste se till att de inte förorenar i eller runt fastigheten. Använd alltid avföringspåse. Hundar hålls kopplade.

Cyklar, pulkor och barnvagnar
Dessa måste ställas i särskilda utrymmen och inte i trapphus och entréer. Utrymning vid brand samt utryckningspersonal måste alltid kunna komma fram. Föremål i trapphus ökar även brandrisken. Tänk också på att underlätta för städpersonalen.

Stöldbegärliga föremål
Märkta föremål är svårsålda, även om de är felfria. Ett bra råd är att inte förvara stöldbegärliga föremål synligt i källarutrymmet och att göra sakerna mindre stöldbegärliga genom att märka dem med till ex personnummer. Hos polis och försäkringsbolag kan du utan kostnad låna gravyrpennor och pennor med osynlig skrift. Du får då även en liten skylt att fästa på dörren.

Om olyckan skulle vara framme är det viktigt att göra en polisanmälan.

6. Brand och säkerhet

I flerfamiljshus räknar man normalt med att trapphuset är den primära utrymningsvägen vid brand. Det är därför viktigt att trapphuset är fritt från barnvagnar, cyklar och andra föremål som kan hindra utrymning eller antändas och brinna. Om vi anser att en utrymningsväg blockeras eller om det påträffas brännbart material kommer detta omgående att forslas bort utan vidare förvarning och då till bekostnad av hyresgästen.

Eftersom bränder växer snabbt, rekommenderas alla att ha någon släckutrustning hemma. En brandfilt och/eller en handsläckare kan vara lämplig att ha till hands.

Även om du försöker undvika riskerna och har ett bra brandskydd hemma kan olyckan ändå vara framme och en brand bryta ut. Då är sekunderna dyrbara. Handlar du på rätt sätt kan det vara avgörande för att det stannar vid ett tillbud istället för en ödesdiger totalbrand.

Utrymning från flerfamiljshus

- Rädda först dem som är i livsfara, men utsätt inte dig själv för risker.
- Ta dig ut så snabbt du kan. Kom ihåg att den giftiga röken alltid stiger uppåt. Därför måste du ner under röken, nere vid golvet är det lättare att se och andas. Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus. Om du kommer till en stängd dörr, öppna den inte utan att först ta reda på om det brinner på andra sidan. Om du känner på dörren upptill och den är varm brinner det förmodligen på andra sidan.
- Stäng alla dörrar bakom dig. En stängd dörr hindrar branden från att sprida sig snabbt och gör att räddningstjänsten vinner tid.
- Varna alla som hotas av branden så att de också kan sätta sig i säkerhet.
- Larma räddningstjänsten genom att ringa 112. Möt upp räddningstjänsten när de kommer.
- Släck branden om du bedömer att du klarar det. Använd en handbrandsläckare och spruta mot glöden inte på lågorna.

Detta är normalt den ordning som rekommenderas. Men det är den aktuella situationen som avgör i vilken ordning du verkligen ska agera. Om ni är flera som kan hjälpas åt kan ni göra flera åtgärder samtidigt.

Brand i din lägenhet

Om det brinner i din egen lägenhet och du inte klarar av att släcka branden, måste du och din familj ta er ut. Då ska du stänga dörren till rummet där det brinner och även stänga lägenhetsdörren på vägen ut. Dörren hindrar branden från att sprida sig ut i trapphuset. Ring 112.

Brand i övriga huset - stanna kvar i lägenheten!

Brinner det någon annanstans i huset och trapphuset är rökfyllt, stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda. Du är säkrare i din lägenhet än i det rökfyllda, kanske brinnande, trapphuset. Använd aldrig hissen för utrymning. Följande gäller:

- Öppna inte lägenhetsdörren för att kontrollera röken i trapphuset
- Gå ut på balkongen eller fram till ett fönster och ropa på hjälp
- Ring 112!
- Avvakta räddningstjänsten

Brandvarnare
En brandvarnare är en billig livförsäkring. Den reagerar på den livsfarliga röken och varnar dig. Alla brandvarnare som får säljas i Sverige måste uppfylla en fastställd internationell teknisk standard och vara CE-märkta. Grundkraven är att de ska vara konstruerade och tillverkade enligt gällande harmoniserad EU-standard (SS-EN 14604), vara typprovade och CE-märkta.

- Brandvarnare bör placeras i eller intill sovrum.
- Placera brandvarnare nära köket, där det är vanligt att bränder börjar (dock inte i köket)
- Brandvarnarens övervakningsområde bör inte överstiga 60 m². Dessutom bör avståndet mellan två brandvarnare inte vara större än 12 meter.
- Brandvarnarna placeras i taket och helst mitt i rummet, men minst 50 cm från vägg.
- Glöm inte att testa brandvarnarna när du monterat upp dem och sedan minst en gång i månaden, genom att trycka på testknappen. Om brandvarnaren inte ger ifrån sig en signal när du trycker på testknappen kan batteriet vara slut och då behöver du byta ut det. Hjälper inte batteribyte – byt ut brandvarnaren.

För mer information om brand i flerbostadshus - gå in på brandskyddsföreningens hemsida.

7. Avfallshantering och återvinning

Det är mycket viktigt att vi alla hjälps åt att hålla ordning i vårt gemensamma soputrymme. Hushållssopor sorteras och slängs i soprummet. Annat avfall slängs på närmaste återvinningsstation.

http://www.renova.se/hushall/kungalv/ informerar om samtliga återvinningscentraler, återvinningsstationer och miljöstationer i närheten.

Ställ aldrig sopor i trapphusen, inte ens för en kort stund

I våra hushåll använder vi oss av många kemikalier och farliga ämnen. Dessa skall inte hällas ut i våra avlopp eller läggas i soppåsen, eftersom de farliga ämnena kommer tillbaka till oss på ett eller annat sätt. Lämna ditt farliga avfall till Farligt avfall-bilen som kör enligt ett turschema runt om i Göteborg, till miljöstation eller återvinningscentral.

På På https://www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/avfall-och-atervinning finns information om samtliga återvinningscentraler, återvinningsstationer och miljöstationer i Kungälv.

Exempel på farligt avfall:

- Bekämpningsmedel
- Bilbatterier
- Bränslen och oljor
- Fotokemikalier
- Färg och limrester
- Klorin
- Lysrör, glödlampor och lågenergilampor
- Lösningsmedel, lacknafta, thinner, terpentin, fotogen och aceton
- Nagellack

- Oljeavfall, spillolja från motorer och oljefilter
- Sprayflaskor som innehåller färg eller kemikalier
- Syror och alkalier, saltsyra och kaustiksoda
- Termometrar med kvicksilver
- Tändvätska
- Uppladdningsbara batterier
- Vissa avfettnings- och rengöringsmedel

Lincoln Fastigheter AB
Tel: 031-40 77 00
info@lincolnfastigheter.se
www.lincolnfastigheter.se

BOENDEINFORMATION – SEPTEMBER 2019

Nya regler för uthyrning av hyresrätt i andra hand

Den 1 oktober 2019 börjar nya regler gälla för uthyrning av hyresrätt i andra hand. Dessutom ändras reglerna för inneboende och lägenhetsbyte. Här har vi samlat de viktigaste reglerna du som hyresgäst bör känna till.

Andrahandsuthyrning kräver alltid tillstånd

Du behöver alltid tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden, för att få hyra ut din hyresrätt i andra hand. Om du inte fått tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden och ändå hyr ut din hyresrätt i andra hand riskerar du att bli av med hyreskontraktet och tvingas flytta från lägenheten.

Du får inte ta ut högre hyra än vad du själv betalar

När du fått tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden att hyra ut din hyresrätt i andra hand får du inte ta ut en högre hyra än den du själv betalar. Om du hyr ut lägenheten möblerad får du högst lägga på 15 procent på hyran. Om el, bredband eller liknande ingår i hyran när du hyr ut lägenheten i andra hand får du bara ta betalt för de kostnader som du själv har.

Om du tar ut en högre hyra av din andrahandshyresgäst än vad du har rätt till riskerar du att bli av med din lägenhet. Om hyresrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd och till en för hög hyra riskerar du dessutom böter eller fängelse, eftersom det är brottsligt från och med den 1 oktober 2019.

Du måste bo i lägenheten för att ha inneboende

Du får som hyresgäst ha inneboende i din hyresrätt. Du får ta ut hyra av den inneboende men bara för den del av lägenheten som den inneboende använder. Har du flera inneboende får du inte ta ut en hyra av de inneboende som tillsammans är större än vad du själv betalar i hyra.

Rätten att ha inneboende gäller enbart om du själv bor i lägenheten. Om du inte bor i lägenheten gäller reglerna om andrahandsuthyrning av hyresrätter och då behöver du tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden.

Lägenhetsbyte ska godkännas

För att få byta en hyresrätt mot en annan hyresrätt behöver du tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden. Både du som hyresgäst och den du vill byta lägenhet med behöver också som huvudregel ha bott i lägenheten i 1 år för att hyresnämnden ska godkänna bytet.

Hyresnämnden godkänner inte byte av en hyresrätt mot en bostadsrätt eller villa.

Sälja eller köpa hyreskontrakt är ett brott

Det är ett brott att sälja eller köpa ett hyreskontrakt, till exempel att ta betalt för sin hyresrätt i samband med ett lägenhetsbyte. Det är också förbjudet att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyreskontrakt. Straffet för att sälja eller köpa ett hyreskontrakt är böter eller fängelse.

Du måste anmäla folkbokföringsadress

Du ska vara folkbokförd där du bor. Sedan den 1 juli 2018 är det ett brott att lämna felaktiga uppgifter eller att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket när man flyttar. Straffet är böter eller fängelse.

Här kan du få mer information

Om du har frågor kring andrahandsuthyrning av din hyresrätt kan du vända dig till din hyresvärd. Du kan också få mer information av hyresnämnden.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Lincoln Fastigheter AB
Tel: 031-40 77 00
info@lincolnfastigheter.se
www.lincolnfastigheter.se

Lincoln Fastigheter AB
Tel: 031-40 77 00
info@lincolnfastigheter.se
www.lincolnfastigheter.se