

**ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD – BOSTAD  
ANSÖKAN TILL HYRESNÄMND**

Hyresvärd/Uthyrare

TEXTA!

Hyresgäst (-er)

TEXTA!

Namn		Namn	
Gatuadress		Gatuadress	
Postnummer	Ort	Postnummer	Ort
Telefon dagtid		Telefon mobil	
Telefon dagtid		Telefon mobil	
Lägenhetens Adress	Gata	Ort	Fastighetsbeteckning
Hyresavtalet (kopia på avtalet bör ges in)	Dag då hyresavtalet undertecknades		Tillträdesdag
<p><b>Överenskommelsens innehåll</b></p> <p>Vi kommer härmed överens om att hyresgästen (-erna) inte ska ha rätt till förlängning av hyresavtalet</p> <p><input type="checkbox"/> om hyresvärden säger upp avtalet på grund av att hyreslägenheten ligger i ett hus som ska rivs eller ska undergå en större ombyggnad, eller</p> <p><input type="checkbox"/> om hyresvärden säger upp avtalet på grund av en annan orsak som anges tydligt i det följande (utom när hyresnämndens godkännande <u>inte</u> behövs, se sid 2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</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><b>Giltighetstid:</b> Denna överenskommelse gäller i fyra år från tillträdesdagen (se närmare s. 2).</p>			
<b>Ansökan</b>	Vi ansöker härmed om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse.		
Datum	Hyresvärd/Uthyrare (namnteckning)	Datum	Hyresgäst (-er) (namnteckning)
<b>Hyresnämndens beslut</b>		Hyresgästens make/sambo (namnteckning)	
		Överenskommelsen godtas	
		<p><b>Observera</b> att hyresnämndens godkännande <u>inte</u> innebär att nämnden har godkänt villkoren i hyresavtalet.</p>	

## 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](http://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.