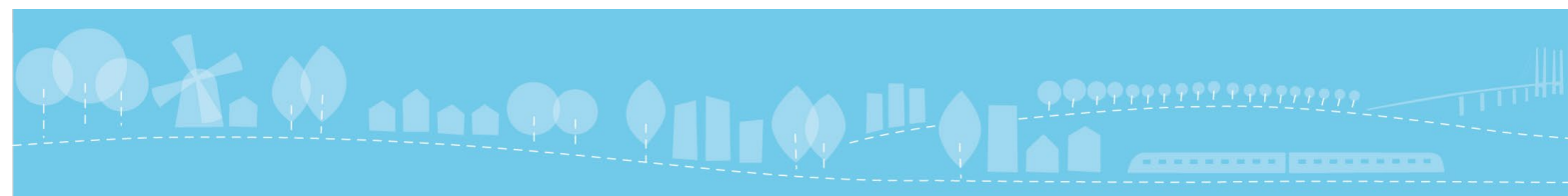


Innehåll

Hyreslagen	2
Jordabalken.....	2
Vad reglerar hyreslagstiftningen?.....	2
Hyreslagen definierar hyresavtal	2
Hyrestid och uppsägning enligt hyreslagen	2
Besittningsskydd för dig som hyresgäst.....	3
Anmäl din flytt till Skatteverket	3
Bostad först	
Självbestämmande	
Störningar	4
Skötsel av lägenheten	5
Du har en vårdnadsplikt över lägenheten.....	5
Normalt slitage och egna renoveringar	6
Hyresvärden måste bevisa att du orsakat skadorna.....	6
Dokumentera lägenhetens skick när du flyttar.....	6
Städning av lägenheten	7
Ohyra	7
Skötsel av gemensamma utrymmen.....	8
Viktiga telefonnummer.....	9



Hyreslagen

Hyreslagen är en del av Jordabalken som reglerar de flesta former av uthyrning, men framför allt hyra av bostad eller lokal. Med andra ord omfattas du och din hyresvärd av hyreslagen när du bor i en hyresrätt. Lagen innebär i det stora hela att ni båda har vissa rättigheter och skyldigheter mot varandra. Här berättar vi mer!

Jordabalken

Jordabalken samlar 24 kapital om fastighetsrätten och rör främst rättsförhållanden mellan enskilda personer.

Vad reglerar hyreslagstiftningen?

Hyreslagen, även kallad hyresrättslagen, är ett samlingsnamn för kapitel 12 i Jordabalken och reglerar bland annat bestämmelser om hyresavtal, uppsägningsvillkor och underhållsplikt av lägenheten. Hyreslagen består av 73 paragrafer som till största del handlar om förhållandet mellan dig som hyresgäst och din hyresvärd vid en förstahandsuthyrning.

Hyreslagen definierar hyresavtal

Ett hyresavtal definieras enligt hyreslagen som en upplåtelse av hus eller lägenhet mot ekonomisk ersättning. Det finns inga specifika krav på hur ett hyresavtal ska se ut men det ska vara skriftligt om du eller din hyresvärd begär det.

Hyreslagen är till hyresgästens fördel så om några avtalsvillkor inskränker dina rättigheter som hyresgäst kommer inte dessa att gälla om inte lagen beviljar det.

Hyrestid och uppsägning enligt hyreslagen

Vilken uppsägningstid enligt hyreslagen som gäller beror på vilket avtal du har. Enligt hyreslagen gäller hyrestid av en bostad på obestämd tid, så länge inte något



annat avtalats i hyresavtalet. Du kan även hyra en bostad på bestämd tid. Då avslutas ditt hyreskontrakt vid den bestämda tidpunkten om du inte har hyrt i mer än nio månader, då måste nämligen hyreskontraktet sägas upp skriftligt.

Ditt hyresavtal är tidsbestämt till två år. Detta eftersom det är ett andrahandskontrakt genom Burlövs kommun. Kommunen har då ett förstahandskontrakt med Burlövsbostäder och hyr ut till dig. Du kan därför inte hyra ut bostaden till en tredje person. När det börjar närma sig två år kan du ansöka till Burlövsbostäder för att ta över hyresavtalet. För att bli godkänd har Burlövsbostäder vissa krav på dig som hyresgäst. Prata gärna med oss om hur du kan göra för att uppfylla deras krav. Om ansökan går igenom har du ditt egna förstahandskontrakt!

Besittningsskydd för dig som hyresgäst

Besittningsskyddet innebär att du som hyresgäst inte får bli uppsagd hur som helst. Detta för att du ska kunna känna dig säker i ditt boende. Du får besittningsskydd från och med första dagen av din hyrestid. Det finns dock vissa tillfällen när hyresvärden kan bryta besittningsskyddet. I ditt fall har du besittningsrätt i en månad. Det betyder att om du inte följer hyreslagen, alltså genom **störningar, uteblivna hyresbetalningar eller på annat sätt bryter mot hyreslagen**, kan du bli uppsagd från din lägenhet. Du har då rätt att bo kvar i lägenheten en månad från det att du blir uppsagd. Samma regel gäller om du själv väljer att säga upp avtalet. Prata gärna med oss om du funderar på att säga upp avtalet.

Anmäl din flytt till Skatteverket

Det är viktigt att din folkbokföringsadress är rätt eftersom det påverkar bland annat rätten till bidrag, var man ska betala skatt och rösta.

När du flyttar behöver du göra en flyttanmälan till Skatteverket så att du får rätt folkbokföringsadress. Gör din anmälan i förväg eller senast en vecka efter flytten. Skatteverket sprider din nya adress till samtliga myndigheter och till många



företag. Vill du ha eftersändning av din post kan du beställa det hos Svensk Adressändring.

Du som bor i en lägenhet ska vara folkbokförd på lägenheten. Lägenhetsnumret är en del av din adress och består av fyra siffror som visar på vilken våning och var på våningen lägenheten finns. Du kan hitta ditt lägenhetsnummer i ditt kontrakt eller på ditt postfack eller ytterdörr.

Du som är inneboende eller hyr lägenhet i andra hand ska inte ange c/o i din flyttanmälan. Du behöver se till att ditt namn finns på dörren eller på postboxen i entrén om det finns en sådan.

Störningar

Om du blir störd i din lägenhet ska du i första hand höra av dig till din hyresvärd, alltså burlövsbostäders störningssjour. Störningen kan vara antingen i eller i anslutning till din lägenhet, såsom höga ljud, starka dofter, obehöriga som springer omkring eller andra orsaker till att du känner dig otrygg i din lägenhet.

OBS! Om det är ett pågående brott i eller i anslutning till din bostad ska du ringa 112. Om du behöver rådgivning eller vill anmäla ett tidigare brott ska du ringa 114 14. Fler telefonnummer hittar du längre bak i Boendepärmen.

Reglerna om störning gäller också dig som hyresgäst och du är också ansvarig för de störningar som uppkommer av de du bjuder in till din bostad. Hör gärna av dig till oss om du vill prata mer om störningar i eller i anslutning till din bostad.

Det är tillåtet att röra sig i lägenheten och föra visst oväsen dagtid, men det är viktigt att tänka på sina grannar. Det ska normalt sett vara tyst i lägenheten mellan 22.00 och 07.00, då de flesta sover, men tänk på att en del av dina grannar har barn och att de lägger sig tidigare på kvällen.

Om du stör dina grannar kommer vi få kännedom om störningen. Vi kommer då boka in ett möte omgående för att hjälpa dig hitta ett sätt att inte störningen ska upprepas. Om störningarna fortsätter bryter du mot hyreslagen och hyresavtalet



upphör. Du blir då avhyst. Hör gärna av dig till oss om du vill prata mer om störningar och vad du kan göra för att minska risken för störningar.

Du får gärna bjuda hem dina kompisar att hälsa på, det är din lägenhet! Däremot får dina kompisar inte störa dig eller dina grannar. Vi förstår att det ofta är svårt att stå emot när kompisarna inte har någonstans att sova. Om du upplever att du har problem med att dina kompisar stör. Gå till din *handlingsplan* och se vad vi kom överens om under mötet. **Vi vill gärna att du hör av dig till oss om du får problem med kompisar som stör. Vi finns här för att hjälpa dig att bo kvar.**

Skötsel av lägenheten

Du har en vårdnadsplikt över lägenheten

Som hyresgäst ska du vårda lägenheten under tiden du hyr den. Detta innebär i korthet att du ska vara rädd om lägenheten och hålla rent. Det gäller inte bara själva lägenheten utan även andra utrymmen som hör till lägenheten, till exempel källarförråd och balkong. Som hyresgäst har du vanligtvis ingen skyldighet att underhålla lägenheten. Det ansvaret ligger på hyresvärden. Du är ansvarig för skador som du eller dina gäster vållat i lägenheten.

Om du som hyresgäst vållar någon skada i lägenheten så blir du skyldig att ersätta skadan. Ersättningen kan handla om kostnader för reparation och även så kallade följdskador. Ett sådant skadestånd kan dock jämkas.

Om du till exempel blir skadeståndsskyldig för ett trasigt kylskåp som snart skulle ha bytts ut på grund av ålder (vanligt underhåll), ska du naturligtvis bara ersätta det gamla kylskåpets värde. Du kan även bli ansvarig för skador som andra i



Städning av lägenheten

Du är som sagt skyldig att ta hand om din lägenhet. Det innebär bland annat att du behöver hålla lägenheten i gott skick genom att inte göra skador på väggar, golv, tag och fast inredning såsom garderober men också att hålla rent inne i lägenheten och på balkongen om du har en sådan.

Det kan vara svårt och ta lite tid att hitta en bra rutin för städningen men generellt sätt bör man städa köket och ta ut soporna varje dag (om de är fulla). Badrum bör städas ett par gånger i veckan och damma, dammsuga och våt torka golv i hela lägenheten en gång i veckan. Om du har husdjur kan du behöva dammsuga oftare än så. Du får inte röka inomhus när du bor genom Burlövs kommun och i vissa fastigheter inte på balkongen heller.

Det är också viktigt att hålla rent på balkongen. Om du röker behöver du tömma askfat när det blir fullt och se till att cigaretterna släcker sig ordentligt. Du kan heller inte ha för mycket grejer på balkongen så att det framkallar fara genom att antingen blåsa ner eller skapa brandfara eller ohyra. Om du vill prata mer om hur man kan sköta sin lägenhet är du välkommen att höra av dig till oss!

Ohyra

Om du får ohyra i din lägenhet behöver du göra en felanmälan och i vissa fall behöver Anticimex hjälpa till. Exempel på vanlig ohyra i lägenheter som du själv med enkla medel kan få bort är:

Silverfiskar – se till att hålla rent på golv och att det inte är fuktigt. Finns fällor att köpa billigt.

Bananflugor – ställ in frukt och grönsaker i kylan, diska direkt och torka av ytor. Du kan göra en bananfluggefälla genom att blanda lite vatten med vinäger, honung och en droppe diskmedel i ett glas eller en burk.

Mal- finns ofta i garderober och förstör textilier. Cederträ skrämmer bort dem och går att använda förebyggande.



Om du upptäcker andra skadedjur såsom vägglöss, råttor, möss eller kackerlackor har du en skyldighet att meddela fastighetsägaren så att de kan åtgärda problemet. Det gäller också skador såsom mögel. Du meddelar fastighetsägaren genom att göra en felanmälan.

Skötsel av gemensamma utrymmen

Med gemensamma utrymmen menas tvättstuga, soprum, korridor, cykelförråd, garage, innegård och andra utrymmen som är i anslutning till bostaden såsom vind eller källare. De utrymmen som det allra oftast blir bråk om i lägenhetshus är utan tvekan *tvättstugan*. Av den anledningen kommer nedan en noggrann beskrivning om i vilket skick en tvättstuga förväntas vara när man har tvättat färdigt.

Det absolut viktigaste i tvättstuge-etiken är att hålla tiden. Fastighetsägare har olika system för hur man bokar och vilka tider som är bokningsbara. Håll dig alltid till den tidsram som gäller i din tvättstuga. Generellt sätt tar en tvättmaskin ungefär en timma att bli färdig och ofta en till om du behöver torka tvätten. Räkna ut hur många tvättmaskiner du kan köra under ett tvättpass och planera din tvättid efter det så slipper du tvätta över tiden.

Det näst viktigaste är att hålla rent efter sig. Om tvättstugan är smutsig redan innan du börjar kan det vara klokt att fota eller filma. Du kan skicka bevisen med din felanmälan. Oavsett om tvättstugan var smutsig innan du började tvätta behöver den vara ren när du lämnar den. Om det är en sanitär olägenhet är det bäst att du kontaktar hyresvärderna så att de kan åtgärda problemet direkt.

Om du torktumlar dina kläder eller hänger dem i torkskåp behöver du rensa luddfiltret efter varje omgång. Det gör du också efter den sista omgången tvätt när du städar efter dig så att din granne kan tvätta i en fin tvättstuga. När du tvättat färdigt ska du också tvätta av maskinerna med en trasa, se till att det inte är kvar tvätt eller sköljmedel i, på eller omkring maskinerna. Om det är smutsigt på golvet behöver du sopa och i vissa fall behöver du moppa golvet också. Fråga gärna oss om du är osäker på hur man använder maskinerna eller hur det bör se ut i tvättstugan.



Kom ihåg att använda miljövänliga tvättmedel och att tömma fickorna innan du lägger in det i torktummlaren. Om du behöver tvätta plagg som har bygel, använd en tvättpåse. Du ska inte använda Klorin eller färga kläder i tvättmaskinerna. Det kan ligga kvar i maskinen och orsaka skador på grannens kläder som tvättar efter dig.

Viktiga telefonnummer

112 – Används endast vid akuta situationer, såsom pågående brott eller allvarlig skada eller sjukdomsfall eller brand. Här kan du också be om att få prata med jourhavande präst på natten.

114 14 – Används för mindre akuta frågor såsom tidigare brott eller rådgivning.

113 13 – Hit kan du ringa för att få krisinformation till exempel vid en stor brand eller naturkatastrof.

1177 – Vid sjukvårdsrådgivning om man är osäker på om man behöver söka vård. Information finns också på 1177.se

040 – 34 56 87 Socialjour handlägger alla akuta sociala ärenden som uppstår efter kontorstid när den ordinarie socialtjänsten har stängt på kvällar, nätter och helger. Akuta ärenden kan handla om till exempel våld i hemmet eller beroendeproblem. Till Social jour kan du även vända dig för information, rådgivning och stödsamtal.

010 – 209 42 10 - Burlövsbostäders störningsjour. Hit ringer du om du upplever störningar av dina grannar och du själv inte vill/kan säga till din granne.

010 – 45 66 700 - Giftinformationscentralen



046 – 17 41 00 - Akutmottagning Vuxenpsykiatri Lund, för personer över 18 år

040 33 16 01 - Beroendemottagning akut Malmö, för personer över 18 år

90 101 - Självmordslinjen är för dig som har tankar på att ta ditt liv, eller för dig som har frågor om närstående du har tankar på att ta sitt liv. Du är alltid anonym när du kontaktar oss. Självmordslinjen har öppet dygnet runt, varje dag. Finns även tillgänglig på chatt.

08-702 16 80 - Ibland behöver du dela sina upplevelser, sina tankar och känslor med någon som lyssnar. Jourhavande medmänniska är till för dig som söker medmänskligt stöd på natten.

031 – 711 24 00 – Någon att tala med, är en stömlinje som bemannas av volontärer. Du är välkommen att ringa och samtala om vad du vill. Öppet vardagar 18–22.

020- 18 18 00 - Spec, för dig som har förlorat någon i självmord. Öppet varje dag 19–22

020 84 44 48 – Alkohollinjen, för dig som önskar stöd i att förändra dina alkoholvanor och för dig som är orolig för någon annan

08- 720 38 42 - Anonyma alkoholister, har en jourtelefon dit du kan ringa anonymt och ställa frågor om AA och alkohol. Den är även till för personer som har anhöriga eller vänner som dricker för mycket. De som svarar har erfarenhet av alkoholmissbruk och är nyktra alkoholister. Jourtelefonen är öppen alla dagar året mellan 11–13 samt 18–20.



020- 91 91 91 – Droghjälpen, Droghjälpen är en plats för alla som berörs av droger. Här finns information, råd och stöd till dig som funderar på dina drogvanor eller är orolig för någon du bryr dig om.

08 – 37 43 00 – Spelfriheten, Erbjuder kostnadsfria självhjälpsmöten för spelare och anhöriga. Erbjuder chatt och telefonstöd dygnet runt.

020- 66 77 88 - Preventell, PrevenTell är en nationell hjälplinje som du kan ringa till om du upplever att du tappat kontrollen över din sexualitet, om du känner oro för tankar och handlingar, eller är rädd att göra dig själv eller andra illa. Samtalet är kostnadsfritt och syns inte på telefonräkningen

046 – 359 50 71 – Kriscentrum Lund, Kriscentrum är en samtalsmottagning för vuxna och barn. Vi arbetar mot våld i nära relationer och hedersrelaterat våld och förtryck. Alla är välkomna, oavsett kön, könsidentitet eller sexuell läggning. Det går också bra att skicka sms till 0734- 32 58 42.

020-50 50 50 – Kvinnofridslinjen, Stödtelefon för dig som utsatts för hot eller våld. Närstående är också välkomna att ringa. Den som svarar har tystnadsplikt. Du som ringer kan vara anonym, och samtalet syns inte på telefonräkningen

08 – 728 00 55 – Kvinnors nätverk, Utsätts du för kontroll, begränsningar, hot eller våld av din familj eller din släkt? Kvinnors nätverk erbjuder samtalsstöd.

020- 81 82 83 – Somaya, Stödjer kvinnor och barn att ta makten över sina liv från våld och förtryck. Erbjuder samtalsstöd alla vardagar 9–22.

020 – 52 10 10 – Terrafem, Nätverk för kvinnors rätt mot mäns våld. Erbjuder samtalsstöd och juristjour på flera olika språk



08- 30 30 20 - Mansjouren, Erbjuder samtalsstöd och samtalsgrupper

08- 643 11 83 - Manscentrum, Kriscentrum för män.

070- 55 00 10 - Regnbågslinjen, Riktat sig till hbtqi-personer och deras anhöriga. Öppet torsdagar 16–21

020- 20 80 18 - Ätstörningslinjen, Ätstörningslinjen är en nationell stödlinje via Frisk & Fri. Du kan ringa med funderingar kring just ätstörningar. Linjen bemannas av volontärer som själva har tidigare erfarenhet av ätstörningar.

116 006 - Brottsofferjouren, Erbjuder stöd till dig som varit utsatt för, eller vittne till, ett brott

08- 696 00 95 – Rise, Stödförening för vuxna som utsatts för incest eller andra sexuella övergrepp som barn. Erbjuder stöd via chatt och telefon

Hör gärna av dig till oss om du saknar någon information eller om du har några frågor kring informationen i denna boendepärm!

