



02 10 07 Andrahandshyra

Hej Kårjuristerna!

Jag flyttade till Stockholm för fem år sedan och som de flesta andra har jag haft väldigt svårt att hitta en bostad. De första två åren bodde jag på soffor hemma hos kompisar och ett tag pendlade jag till och med från Västerås. Efter två år lyckades jag via en kompis få tag på ett andrahandskontrakt på söder och blev jätteglad förstås. Hyran var/är jättehög men vad gör man inte för att få tag på en bostad. Lägenheten är på 25 kvm och ligger vid Medborgarplatsen. Hyran är på 6000 kronor/månad, vilket jag till en början tyckte var skäligt eftersom det är en bostadsrätt och hon som hyr ut den har stora kostnader på lånet med ränta och så. Vid sidan om mina studier har jag arbetat hela tiden för att ha råd med enbart hyra och mat. Finns det verkligen inget man kan göra i en sån här situation? Jag har nu bott i lägenheten i tre år och lagt ner massa pengar på någon annans bostadsrätt. Jag har pratat med en kompis på som kan sådana här saker och han säger att det råder avtalsfrihet i Sverige och att har man gått med på sådana här krav får man skylla sig själv. Stämmer verkligen det?

Anders, desperat andrahandshyresgäst

Hej Anders

Du är långt ifrån ensam om att betala så här hög hyra, vi har många ärenden som liknar ditt. Att ta ut överhyra för en hyreslägenhet eller bostadsrätt är olagligt i Sverige. Man har i princip endast rätt att ta ut, om det är en hyresrätt, den egna faktiska hyran med ett visst tillägg om man hyr ut lägenheten möblerad. Ett tillägg på ungefär 5- 10 % har godtagits av domstolarna. Rättsläget när man hyr ut en bostadsrätt är följande. Bostadsrättsinnehavaren har endast rätt att ta ut en skälig hyra. Vid fastställande av vad som är skälig hyra utgår man från det så kallade bruksvärdet. Bruksvärdet motsvarar i stort sätt hyran för en likvärdig hyreslägenhet i allmännyttan. Att man har höga kostnader för avgifter till föreningen eller att man har höga räntor eller amorteringar är inget som förändrar detta, man har ändå endast rätt att ta ut en hyra motsvarande bruksvärdet.

Om man, som du gjort, hyrt en lägenhet och betalat överhyra har man en lagstadgad rätt att få tillbaka det man betalat för mycket, dessutom har man rätt till ränta på detta belopp. Den enda begränsningen som finns är att man bara kan få ersättning två år tillbaka i tiden, du kan således inte få tillbaka pengar för hela din hyrestid.

(Artikeln är skriven av juridikstuderande vid Stockholms universitet. Syftet är att ge en översiktlig bild av det gällande rättsläget och innehållet ska inte betraktas som rådgivning. Information bör således inte ligga till grund för beslut i olika rättsliga ärenden. Observera även att relevanta lagar kan ha ändrats sedan artikeln skrevs. Om du som student vill ha juridisk rådgivning kan du kontakta Kårjuristerna. Vi finns på Norrtullsgatan 2 (Studentpalatset). Våra besöks- och telefontider är måndagar 11-14. Tel. 08-674 76 68 och e-post: jurist@ssco.se.)



I ditt fall verkar det uppenbart att du betalat för mycket i hyra, du har rätt att få tillbaka dessa pengar. Viktigt att komma ihåg är dock att du måste ansöka om återbetalning inom tre månader från det att du lämnar lägenheten.

Ansökan gör du hos Hyresnämnden. Du kan mycket väl föra en sån här talan utan professionell hjälp och du har, förutom vissa administrativa kostnader, inget att förlora utom den tid du lägger ner själv. Vårt råd till dig är att vända dig till Hyresnämnden och kräva tillbaka dina pengar. Det lagstadgade skydd som finns är till för att skydda personer precis som du i en utsatt situation och du har all rätt att kräva tillbaka dina pengar. Hör gärna av dig igen så hjälper vi dig att skriva en ansökan.

Med vänliga hälsningar
Kårjuristerna

(Artikeln är skriven av juridikstuderande vid Stockholms universitet. Syftet är att ge en översiktlig bild av det gällande rättsläget och innehållet ska inte betraktas som rådgivning. Information bör således inte ligga till grund för beslut i olika rättsliga ärenden. Observera även att relevanta lagar kan ha ändrats sedan artikeln skrevs. Om du som student vill ha juridisk rådgivning kan du kontakta Kårjuristerna. Vi finns på Norrtullsgatan 2 (Studentpalatset). Våra besöks- och telefontider är måndagar 11-14. Tel. 08-674 76 68 och e-post: jurist@ssco.se.)