



Hyresvärd/Uthyrare		VÄNLIGEN TEXTA!		Hyresgäst (-er)		VÄNLIGEN TEXTA!	
Namn				Namn			
Gatuadress				Gatuadress			
Postnummer	Ort			Postnummer	Ort		
E-postadress				E-postadress			
Person-/Organisationsnr	Telefon, dagtid			Person-/Organisationsnr	Telefon, dagtid		

Lägenheten:	Gata och nr	Ort	Fastighetsbeteckning
Hyresavtalet:	Dag då avtalet undertecknades	Tillträdesdag	Avtalskopia bifogas (bör ges in): <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej

Observera: Nämndens godkännande behövs inte alltid. I vissa fall behövs inte heller någon överenskommelse. Läs informationen på sidan 2 innan ni fyller i ansökan. Angående behandling av personuppgifter, se sidan 3.

Överenskommelsens innehåll

Vi kommer överens om att hyresgästen/-erna inte ska ha rätt till förlängning av hyresavtalet i följande fall.

Hyresvärden säger upp avtalet på grund av **att hyreslägenheten ligger i ett hus som ska rivas eller undergå större ombyggnad**

Hyresvärden säger upp avtalet på grund av **en annan orsak som anges tydligt, nämligen:**

.....

.....

.....

Överenskommelsen gäller om hyresförhållandet upphör inom

fyra år från tillträdesdagen.

år från tillträdesdagen. Vi åberopar särskilda skäl som grund för längre giltighetstid än fyra år:

.....

.....

Ansökan - vi ansöker om att hyresnämnden godkänner vår överenskommelse			
Datum	Hyresvärd/Uthyrare (namnteckning)	Datum	Hyresgäst/-er (namnteckning)
<i>Hyresnämndens beslut</i>		Hyresgästens make/sambo (namnteckning)	
		Överenskommelsen godtas	
		<p>Observera:</p> <p>Hyresnämndens godkännande innebär <u>inte</u> att nämnden har godkänt villkoren i hyresavtalet.</p>	

Besittningsskydd, vad innebär det?

En bostadshyresgäst har i regel rätt till förlängning av sitt hyresavtal när hyresvärden säger upp avtalet och begär att hyresgästen ska flytta (besittningsskydd). Är hyresvärden och hyresgästen inte ense om att avtalet ska upphöra, avgörs tvisten av hyresnämnden. Till dess tvisten avgjorts har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten. I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen kan få uppskov med avflyttningen.

Besittningsskydd vid uthyrning av hyreslägenhet i andra hand

För en hyreslägenhet som hyrs ut i andra hand gäller besittningsskyddet enbart om lägenheten hyrs ut längre tid än två år i följd.

Besittningsskydd vid uthyrning av egen bostad enligt privatuthyrningslagen

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. I dessa fall behöver parterna alltså inte avtala om avstående från besittningsskydd.

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.

Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall

Hyresvärden och hyresgästen kan i vissa fall komma överens om att hyresgästen avstår från besittningsskyddet. Överenskommelse ska alltid göras i en särskilt upprättad och undertecknad handling. I följande avsnitt beskrivs vad som ytterligare krävs för att överenskommelsen ska vara giltig.

När behövs hyresnämndens godkännande?

Huvudregeln är att en överenskommelse om avstående från besittningsskydd behöver godkännas av hyresnämnden. Undantagen från huvudregeln beskrivs under nästa rubrik.

Vid överenskommelse som ska godkännas bör hyresvärden och hyresgästen använda sig av blankett HN2 (denna blankett).

För att hyresnämnden ska kunna godkänna överenskommelsen måste en godtagbar orsak till kommande uppsägning anges, dvs. varför besittningsskyddet ska brytas när hyresavtalet sägs upp. Om hyresvärden säger upp avtalet av något annat skäl än det som angetts i överenskommelsen, gäller vanliga regler för besittningsskyddet.

Normalt godkänns endast överenskommelser för sådana hyresförhållanden som upphör inom fyra år från tillträdesdagen. Blanketten är därför förtryckt med denna tid. Om längre tid begärs, måste detta motiveras särskilt.

När behövs *inten*nämndens godkännande?

Alternativ 1

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas för en tid på **högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds** gäller den utan hyresnämndens godkännande om den avser

1. en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet och den som hyr ut lägenheten ska bosätta sig där eller överlåta huset,
2. en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet och den som hyr ut lägenheten ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten,
3. en hyreslägenhet som upplåts i andra hand och den som hyr ut lägenheten ska bosätta sig där,
4. en bostadsrättslägenhet som upplåts i andra hand och den som hyr ut lägenheten ska bosätta sig där eller överlåta bostadsrätten.

I dessa fall ska en överenskommelse utformas i enlighet med regeringens formulär 1–3 enligt förordningen SFS 2005:1148. Hyresnämndens blankett HN4 kan användas.

Alternativ 2

Ifall en överenskommelse om avstående från besittningsskydd träffas **under tid då hyresgästen redan har besittningsskydd** krävs inget godkännande av hyresnämnden.

Något särskilt formulär behövs inte i dessa fall. Överenskommelsen ska dock alltid träffas i en särskilt upprättad handling.

Mer information

På hyresnämndernas webbplats finns mer information om hyresrättsliga frågor:

domstol.se/hyra-arrende

Information om personuppgiftsbehandling

Personuppgifter som lämnas i denna ansökan registreras i nämndens ärendehanteringssystem. Om ärendet överklagas eller lämnas över till en annan nämnd registreras uppgifterna även i den nämnden. Respektive nämnd är personuppgiftsansvarig för den behandling som sker hos den nämnden. Här följer information om hur personuppgifter behandlas.

Varför och hur behandlas dina personuppgifter?

Dina personuppgifter behandlas på nämnden för att kunna handlägga ärendet. Nämnden behandlar dina personuppgifter i nödvändig utsträckning för att utföra en uppgift av allmänt intresse och som en del i det som kallas myndighetsutövning.

För att nämnden ska kunna handlägga ärendet behöver du lämna korrekta och uppdaterade kontaktuppgifter. Nämnden kan även hämta kontaktuppgifter från andra register.

De kategorier av personuppgifter som behandlas är namn, personnummer och kontaktuppgifter samt övriga uppgifter som lämnats i ansökan. När ett ärende registreras får det ett diarienummer.

De som kan få del av personuppgifterna är medar-betare på nämnden, andra som behöver få del av dem för att ärendet ska kunna handläggas, exempelvis motparter eller tolkar, eller den myndighet som uppgifterna eventuellt behöver överföras till för att ärendet ska kunna handläggas. Dina personuppgifter kan även komma att lämnas ut vid en begäran om att få ta del av allmän handling, om uppgifterna inte omfattas av sekretess.

Dina personuppgifter kan komma att behandlas vid senare tillfällen, exempelvis om det behövs för något annat ärende vid nämnden, en enhetlig handläggning samt för verksamhetsmässig och statistisk uppföljning.

Dina personuppgifter kommer att behandlas så länge det behövs. När ärendet är avslutat kommer dina personuppgifter att sparas i arkiv så länge den arkivrättsliga lagstiftningen kräver det.

Du kan begära registerutdrag, rättelse, radering, begränsning och göra invändning

Om du har frågor om vilka personuppgifter som behandlas eller hur de behandlas kan du vända dig till nämnden. Du har också möjlighet att begära ett registerutdrag.

Om de personuppgifter nämnden behandlar om dig är felaktiga har du rätt att begära att de rättas.

Du har rätt att begära radering av dina personuppgifter, göra invändningar mot behandlingen och begära begränsning av den. Det är bra att känna till att dessa rättigheter är starkt begränsade under ett ärendes pågående handläggning. Rättigheterna är också begränsade eftersom allmänna handlingar endast får ändras eller förstöras om det finns giltigt stöd i författning.

Om du begär rättelse, radering, invänder mot en behandling eller begär begränsning av den kommer nämnden att pröva om den åtgärd du begär ska vidtas eller inte.

Du kan klaga till Integritetsskyddsmyndigheten

Om du anser att nämnden har behandlat dina personuppgifter på ett sätt som står i strid med gällande dataskyddsreglering, kan du vända dig till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) med klagomål. IMY får dock inte pröva ett klagomål som avser nämndernas dömande verksamhet.

Kontaktuppgifter och dataskyddsombud

Kontakta aktuell nämnd om du vill komma i kontakt med nämndens dataskyddsombud. Kontaktuppgifter finns på webbplatsen:

domstol.se/hitta-namnd