

Överenskommelse: Avstående från besittningsskydd – bostad

(HN4)

Blanketten kan användas för en sådan överenskommelse om avstående av besittningsskydd som **inte** kräver hyresnämndens godkännande. Blanketten motsvarar formulär 1–3 enligt förordningen SFS 2005:1148.

Läs informationen på sidan 2 innan ni fyller i blanketten.

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

Lägenheten			Hyresavtalet	
Gata och nr	Postnr	Ort	Dag då avtalet ingicks	Tillträdesdag

Observera: Innan ni fyller i överenskommelsen bör ni läsa informationen på sidan 2. Där framgår i vilka fall denna blankett ska användas och vilka fall som kräver hyresnämndens godkännande.

Överenskommelsens innehåll

Bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus

som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet:

Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden säger upp avtalet för att bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset.

Bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet

som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet:

Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden säger upp avtalet för att bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

Hyreslägenhet som upplåts i andra hand:

Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om uthyraren säger upp avtalet för att bosätta sig i lägenheten.

Bostadsrättslägenhet som upplåts i andra hand:

Vi kommer överens om att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om uthyraren säger upp avtalet för att bosätta sig i lägenheten eller överlåta bostadsrätten.

Giltighetstid:

Överenskommelsen gäller om hyresförhållande upphör inom **fyra år** från det att hyresförhållandet inleds. (Obs! Vid längre giltighetstid behövs hyresnämndens godkännande.)

Datum	Hyresvärd/Uthyrare (namnteckning)	Datum	Hyresgäst/-er (namnteckning)
		Datum	Hyresgästens make/sambo (namnteckning)
Överenskommelsen godtas			

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 närings-verksamhet 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 av hyresnämnden bör hyresvärden och hyresgästen använda sig av hyresnämndernas blankett HN2.

När behövs *inte* 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 något av de skäl som anges på blankettens första sida.

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

Alternativ 2

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

Något särskilt formulär behövs inte i dessa fall, men överenskommelsen ska alltid träffas i en särskilt upprättad handling.

Mer information

På hyresnämndernas webbplats finns mer information om hyresrättsliga frågor:

[domstol.se/hyra-arrende](https://www.domstol.se/hyra-arrende)