



FASTIGHETSÄGARNA



# VÄLKOMMEN SOM HYRESGÄST

RÅD & TIPS FRÅN  
FASTIGHETSÄGARNA



*Reviderad oktober 2019*

# INNEHÅLL

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Välkommen!                                                          | 4  |
| När du ska flytta in                                                | 4  |
| Vilka regler har en hyresvärd och en hyresgäst att rätta sig efter? | 6  |
| Om något blir fel i lägenheten                                      | 7  |
| Hemförsäkring                                                       | 7  |
| Brandsäkerhet                                                       | 8  |
| Barnsäkerhet                                                        | 9  |
| Källsortering                                                       | 9  |
| Hänsyn till grannar                                                 | 9  |
| Måla och tapetsera                                                  | 10 |
| Något om inomhusmiljön                                              | 12 |
| Spara energi och vatten                                             | 12 |
| Att sköta om sin bostad                                             | 12 |
| Väggar                                                              | 12 |
| Golv                                                                | 13 |
| Tak                                                                 | 13 |
| Kök                                                                 | 13 |
| Toalett och bad                                                     | 14 |

Vi är glada att du är hyresgäst hos oss. Trivseln har stor betydelse och det är vår förhoppning att du ska trivas i din nya miljö. Vi försöker göra huset och de närmaste omgivningarna så trivsamma som möjligt och hoppas att vi kan hjälpas åt i detta arbete. I denna broschyr finner du några tips och förslag som vi tror underlättar och hjälper dig som boende hos oss.

# VÄLKOMMEN SOM HYRESGÄST!

## NÄR DU SKA FLYTTA IN

Före inflyttningen är det en hel del saker att tänka på:

- Säg upp din gamla lägenhet så snart som möjligt, om du bor i en hyreslägenhet är uppsägningstiden vanligen tre månader. När det är dags att flytta måste du lämna lägenheten senast klockan 12 första vardagen i månaden, om du inte kommit överens om något annat med din nuvarande hyresvärd.
- Tänk på att du är skyldig att låta din lägenhet visas på lämplig tid för kommande hyresgäster innan du flyttat ut.
- Se till att ändra din adress så att dina brev kommer rätt. Du kan få hjälp att ändra din adress hos

Skatteverket: [www.skatteverket.se/flytta](http://www.skatteverket.se/flytta). Du kan också använda dig av Adressändring, telefon 0771-97 98 99, [www.adressandring.se](http://www.adressandring.se). De flesta myndigheter får då meddelande om att du har flyttat. Du får även hem en blankett om ändring av folkbokföringsadress.

Det är väldigt viktigt att du ändrar din folkbokföringsadress hos Skatteverket så att den stämmer överens med var du bor, det är du nämligen skyldig enligt lag att göra senast en vecka efter du flyttat. Hos adressändring kan du även beställa eftersändning av din post under ett års tid, vilket kan vara en god idé för att du ska upp-





märksamma om någon har kvar dina gamla adressuppgifter.

Alla lägenheter i flerbostadshus har idag ett officiellt, fyrsiffrigt nummer som du ska använda för att folkbokföra dig på den nya adressen. Numret ska finnas angivet i fastigheten och blir en del av din postadress. Ofta finns det även ett annat lägenhetsnummer som används av hyresvärderna. Det numret behöver du inte ange när du ändrar din folkbokföringsadress.

- Meddela din nya adress till vänner, bekanta, arbetsgivare, försäkringsbolag, kreditgivare, föreningar, tidningar som du prenumererar på och så vidare.
- Flytta din hemförsäkring.
- Beställ flyttning av telefon- och internetabonnemang.
- Avsluta ditt gamla elabonne-

mang och anmäl ditt nya. Tänk på uppsägningstiden.

- Sätt genast upp hänglås eller liknande på ditt nya förråd.
- Meddela hyresvärderna vilket namn som ska stå på dörren. Fäst inga egna skyltar på dörren.
- Säg "Hej" till den du möter i ditt nya hus, en oinbjuden gäst gillar inte ett "Hej" och en ny granne tycker oftast att det är trevligt. Ett "Hej" skapar trygghet!

### **VILKA REGLER HAR MAN ATT RÄTTA SIG EFTER?**

Hyreslagen innehåller regler om rättigheter och skyldigheter för hyresgäster och hyresvärdar. Vissa regler är tvingande och gäller oavsett vad som står i kontraktet. **Hyreslagens bestämmelser brukar kompletteras med ordningsregler som finns i hyresavtalet.**



- ▶ Du är bunden av hyresavtalet från den dag hyresavtalet ingicks även om du inte har flyttat in i lägenheten.
- ▶ Hyresavtalet löper oftast tills vidare.
- ▶ Uppsägningstiden är vanligen tre månader.

### Hyresvärden eller en representant för hyresvärden ska:

- ▶ Vara tillgänglig för att ta emot frågor och fel-/serviceanmälningar.
- ▶ Avhjälpa fel.
- ▶ Underhålla lägenheten med skäliga tidsmellanrum som vanligtvis framgår av hyresvärdens underhållsplan.

### Hyresgästen ska:

- ▶ Använda lägenheten som bostad.
- ▶ Betala hyran i rätt tid.
- ▶ Vårda lägenheten väl. Detta gäller även gemensamma utrymmen som tvättstuga, trapphus med mera.
- ▶ Uppträda så att grannar och den närmaste omgivningen inte störs.
- ▶ Ha hyresvärdens tillstånd för att överlåta hyreskontraktet eller hyra ut den i andra hand. Om hyresvärden inte lämnar sitt tillstånd kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden. Du får aldrig ta ut en för hög hyra när du hyr ut lägenheten eller del av den. (Se Fastighetsägarnas riktlinjer för lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning.)

- ▶ Låta hyresvärden komma in i lägenheten för att besiktiga, underhålla eller reparera i lägenheten.

- ▶ Låta lägenheten visas för bostadssökande när det står klart att hyresgästen ska flytta.

Det är viktigt att hyresgästen och hyresvärden följer hyreslagen och vad som framgår av hyresavtalet. Om någon av parterna på ett allvarligt sätt bryter mot detta kan hyresförhållandet upphöra.

## OM DET BLIR FEL I LÄGENHETEN

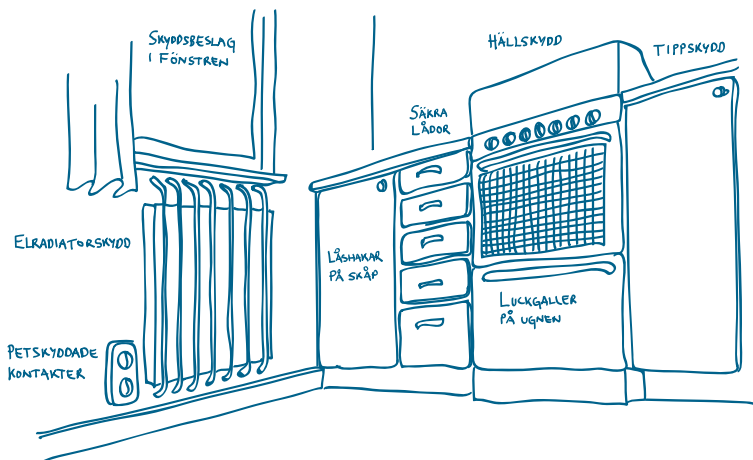
Om det uppstår en skada eller ett fel i din lägenhet ska du genast anmäla detta till hyresvärden på det sätt som hyresvärden har anvisat. Detsamma gäller för gemensamma utrymmen, till exempel för tvättstugan. Anlita jourhjälp bara om ett fel är akut och måste åtgärdas omedelbart. Skador som snabbt förvärras, vattenläckage och liknande, ska givetvis anmälas och åtgärdas omgående.

Om du upptäcker ohyra i din lägenhet måste du omedelbart informera hyresvärden.

Om du låser dig ute och anlitar hyresvärden eller en låssmed för att få dörren öppnad, får du själv betala för detta.

## HEMFÖRSÄKRING

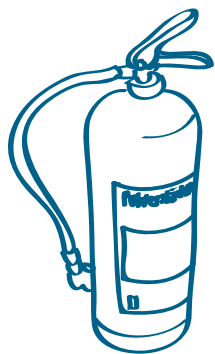
Inbrott, brand eller vattenskador kan drabba vem som helst. Du ris-



kerar att bli ersättningsskyldig till exempel om ditt akvarium eller din tvättmaskin börjar läcka och det blir skador i din lägenhet eller på en grannes egendom. Se till att du har en hemförsäkring.

Märkta föremål är svårsålda. Ett bra sätt att göra sina saker mindre stöldbegärliga är att märka dem med till exempel sitt personnummer. Hos polis och försäkringsbolag kan man kostnadsfritt låna elektriska gravyrpennor eller pennor med så kallat "osynligt" bläck.

Förvara inte stöldbegärlig egendom i källarutrymmen eller vindsförråd. Tänk också på att det kan vara fukt i källarförrådet, vilket kan skada saker som du förvarar där. Placera därför inte föremål direkt mot golvet eller en vägg.



## BRANDSÄKERHET

Bostadsbränder är den vanligaste branden med dödlig utgång. Ofta är det vardagliga orsaker till bränderna, till exempel en glömd platta på spisen, levande ljus eller rökning.

För att öka brandsäkerheten är brandvarnare ett måste. Prova brandvarnaren en gång i månaden och när du har varit bortrest. Därtill rekommenderar myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, att man har en pulversläckare på minst sex kilo hemma.

*Annat som är bra att tänka på:*

- Dra ur kontakten till kaffebruggare, hårtorkar, mobilladdare och liknande när de inte används.
- Placera inget som lätt fattar eld på eller vid spisen.
- Gör ren spisfläkten regelbundet. En bortglömd kastrull på spisen kan lätt fatta eld. Elden kan sprida



sig till spisfläkten om den är igensatt av fett, och därifrån vidare i huset.

► Använd skyddskåpor på lampor i garderober och andra platser så att brännbart material inte kan komma i kontakt med glödlampor.

► Håll trapphuset rent från brännbart material.

► Förvara inte brännbart material intill fasaden.

► Håll dörrar till källare och vindar låsta för att minska risken för anlagda bränder.

► Placera inte dörmatta, barnvagn, cykel eller andra föremål i gemensamma utrymmen som portgång eller trapphus – det hindrar utrymning vid brand men också sjuktransporter och städning.

## BARNSÄKERHET

För småbarn utgör kök, fönster och eluttag de största riskerna.

[Med relativt billiga hjälpmedel kan du minska risken.](#)

► Placera köksredskap som kan vara farliga för barn samt tvätt- och rengöringsmedel så att barn inte kommer åt dem.

► Försäkra dig om att spisen har tippskydd. Finns inte tippskydd kan spisen välta om barnet ställer sig på ugnsluckan.

Andra farliga platser för barn kan vara till exempel tvättstuga, hiss, soprum och garage.

Här är förslag på några skydd för att höja säkerheten. Ytterligare tips kan du få om du vänder dig till kommunens konsumentrådgivning eller läser om barnsäkerhet på [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se).

## KÄLLSORTERING

Följ hyresvärdens anvisningar för källsortering så att det blir rätt. Alla förpackningar som slängs ska vara rengjorda.

Det är särskilt viktigt att miljöfarligt avfall, batterier, kemikalier och liknande läggs på rätt ställe. Finns det inte möjlighet att källsortera i huset, utnyttja de allmänna återvinningsstationerna i stället. Där kan man lämna förpackningar av glas, plast, metall och kartong. Där finns batteriholkar att lämna uttjänta batterier i. På bensinstationer finns det ibland också möjlighet att lämna färg- och kemikalierester. På [www.sopor.nu](http://www.sopor.nu) hittar du bra information om hur du sorterar dina sopor och var du kan lämna dem.

## HÄNSYN TILL GRANNAR

För att alla som bor i fastigheten ska trivas måste man ta hänsyn till varandra. [Här några saker att tänka på:](#)

► Undvik hårda skor inomhus.

Ljudet från till exempel träskor och skor med hårda, höga klackar fortplantar sig till övriga delar av huset.

► Ska du borra eller spika i väg-

garna, välj sådana tidpunkter när du inte stör dina grannar.

► Visa hänsyn till dina grannar om du spelar piano, lyssnar på radio eller ser på tv sent. Du kanske stör?

► Skaka mattor och annat ute på gården. Om du gör det från balkongen eller fönstret kanske grannen under störs.

► Många är känsliga för tobaksrök. Rök inte i gemensamma utrymmen som hissar, tvättstuga, källare och trapphus. Tänk på att du kan störa dina grannar om man röker på balkongen. Visa hänsyn genom att inte slänga fimpar på marken.

► Tänk på att det kan vara störande att spola stora mängder vatten sent på kvällen.

► Om du upplever att någon granne stör dig, är det alltid bäst att prata med honom eller henne och försöka komma fram till en

lösning. Om det känns obekvämt kan du ta hyresvärden till hjälp. Vid upprepade störningar riskerar den störande grannen att bli uppsagd.

► Om det finns cykelförråd i huset, tänk på att det är ett gemensamt utrymme som ska användas av alla. När du flyttar ska du ta med dig cykeln. Om du lämnar kvar cykeln har hyresvärden rätt att efter viss tid göra sig av med cykeln.

► Balkonglådor och liknande ska sättas upp på balkongens insida och inte ut mot det fria.

► Mata inte fåglar från balkong eller fönsterbleck. Fåglar skräpar ner, mat faller till marken och kan locka till sig råttor.

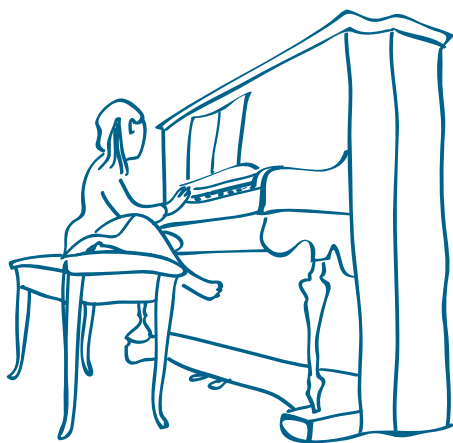
► Många människor lider av någon slags allergi eller är rädda för djur. Håll därför ditt husdjur under uppsikt.

► Sist men inte minst: Tvättstugan lämnar du naturligtvis i det skick du själv vill ha den nästa gång du ska tvätta.

## MÅLA OCH TAPETSERÄ

Hyresvärden är skyldig att måla och tapetsera med skäliga tidsmellanrum. Detta hindrar inte att du på egen bekostnad själv målar och tapetserar i din lägenhet. Något formellt tillstånd behövs inte. *Men det är några saker du bör tänka på innan du sätter igång:*

► Arbetet ska vara fackmannamässigt utfört. Du kan bli ersätt-





ningsskyldig när du flyttar om arbetet är slarvigt gjort, om du använt felaktigt material eller valt en extrem färgsättning.

► Det är alltid bra att prata med hyresvärden innan du utför arbeten i din lägenhet.

► Om du tar bort exempelvis inredningar eller köksluckor – spara dem, de är hyresvärdens egendom.

### NÅGOT OM INOMHUSMILJÖN

Inomhusmiljön är viktig eftersom vi vistas inomhus större delen av dygnet. Vi vill alla ha det lugnt och tyst, lagom varmt och bra ventilation med mera. **Du kan bidra till en bra inomhusmiljö genom att:**

► Se till att till- och frånluftsventiler är öppna, så att ventilationen kan fungera som den ska.

► Vädra ordentligt men snabbt.

► Rengöra ventilationsdon och filter regelbundet.

► Se till att elementets termostat är frilagd. Ge värmen fritt spelrum!

► Kontakta hyresvärden om du ser tecken på fukt och mögel i lägenheten.

### SPARA ENERGI OCH VATTEN

**Du kan spara energi i din lägenhet genom att:**

► Ta en snabb dusch i stället för att bada.

► Meddela hyresvärden om kranar eller wc-stolar står och droppar.

► Använda diskbalja i stället för

att skölja disken under rinnande vatten.

► Stänga av tv:n med mera med strömbrytaren.

► Använda lågenergilampor.

### ATT SKÖTA OM SIN BOSTAD

De flesta typer av ytskikt i lägenheter är tåliga och lättskötta.

Ljummet vatten och lite milt rengöringsmedel är normalt tillräckligt för att rengöra de flesta typer av ytskikt. För en del material finns det dock speciella föreskrifter som bör följas. Är du osäker, kontakta hyresvärden för att få råd och tips.

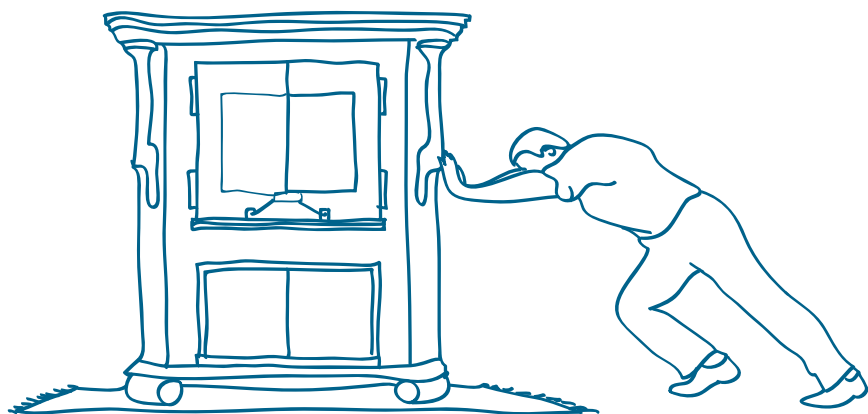
Om du är rökare, tänk på att vädra ut röken ordentligt och undvik att röka i sådan omfattning att lägenhetens ytskikt skadas av nikotin.

### ► VÄGGAR

Väggarna i din lägenhet kan vara av olika material. När du vill sätta upp saker på en vägg ska du välja en krok som är speciellt avsedd för väggmaterialet.

Gör aldrig hål i väggarna i badrummet. Dessa väggar har i regel ett speciellt tätskikt för att hindra att fukt kommer in i väggen. Gör man hål i tätskiktet, kan fukten komma in och orsaka skador.

Gör inte hål i kakelplattor i köket – kakel spricker lätt. Vänd dig till en fackman eller rådgör med hyresvärden. Tänk på att skydda väggarna från fettfläckar och an-



dra fläckar. Använd exempelvis sänggavel för att förhindra att fettfläckar uppstår på väggen.

### Rengöring

► **Målade väggytor:** Rengör med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel.

► **Tapeter med plastskikt:** Torka försiktigt med en fuktig trasa. Övriga tapettyper bör enbart dammtorkas.

► **Plastdetaljer:** Rengör med ljummet vatten och ett mildt rengöringsmedel.

### ► GOLV

Ett bra sätt att skydda golvet är att sätta möbeltassar av filt under benen på möblerna. Om du ska flytta tunga möbler som du inte orkar bära kan du lägga en matta eller filt under möbelen och skjuta den försiktigt till sin nya plats. På så vis minskar du risken för skrapmärken på golvet.

### Rengöring

#### ► Parkettgolv och plasträtter:

Rengör med lätt fuktad trasa och ett mildt rengöringsmedel. Torka genast.

► **Linoleummattor:** Rengör med lätt fuktad trasa och ett mildt rengöringsmedel. Torka genast. Polish används sparsamt och bara när golvet börjar bli slitet.

### ► TAK

#### Rengöring

De flesta tak är svåra att rengöra. Rådgör därför alltid med hyresvärden om det går att tvätta taket innan du försöker.

### ► KÖK

Lägenheten är redan utrustad med spis, kylskåp, frys och kanske andra vitvaror som hyresvärden normalt ansvarar för.

Om du vill köpa egna hushållsapparater, exempelvis diskmaskin, tvättmaskin eller någon annan

större hushållsmaskin, bör du tala med din hyresvärd för att kontrollera att fastighetens att el- eller avloppssystem klarar av att fler maskiner installeras.

Anlita alltid en behörig installatör för installationen.

## Rengöring

► **Kyl och frys:** Regelbunden avfrostning ger en jämn temperatur och sparar energi. Dessutom håller varorna längre. Om självavfrostning saknas, låt isen tina. Hacka eller bryt inte bort den.

► **Fläkt och ventiler:** Om fläkt och ventiler hålls rena minskar nedsmutsningen av övriga ytor i köket.



Fettansamling i filter och spiskåpor ökar brandrisken. Kolfilter är liksom glödlampor en förbrukningsvara som du själv ska stå för. I allmänhet behöver ett sådant filter bytas efter 1–2 år för att fläkten ska fungera tillfredsställande.

► **Spis:** Torka bort fettfläckar från spishäll och ugn så fort som möjligt så att fett inte bränns fast. Torka med en fuktad trasa. För ugnrensning finns effektiva rengöringsmedel.

## ► TOALETT OCH BAD

Spola bara ner toapapper och sådant som kommer från kroppen i toaletten. Annars kan det bli stopp. Exempelvis tops, plåster och bomullsrandor hör hemma i papperskorgen.

Kemikalier ska lämnas bort för källsortering, häll inte ut kemikalier i tvättstället.

Be en granne eller anhörig spola lite vatten i handfat, golvbrunnar, toalettstol och diskho om du är borta en längre tid för att slippa dålig lukt i lägenheten.

## Rengöring

► Använd en mjuk borste och milt rengöringsmedel för att hålla toalettstol och porslinet i badrummet rent och snyggt.

► Rengör golvbrunnen med jämna tidsmellanrum.

*Välkommen!*







## FASTIGHETSÄGARNA

**Utdelningsadress:** Box 16132, 103 23 Stockholm

**Telefon:** 08-613 57 00

**Webbplats:** [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

**E-post:** [info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se)