

# Bli inte blåst på kontraktet



41

## Maken dör, sambon vill separera eller frun vägrar flytta. Vem får kontraktet? Hur skyddar man sig? Hem & Hyra har svaren.

bland girar livet åt oväntat håll. Döden kan knacka på och kärleken ta slut. Vi flyttar ifrån varandra, skiljer oss och hamnar i nya konstellationer. Plötsligt uppstår frågan om vad som ska hända med hyreskontraktet. Stod båda på kontraktet? Om inte, vad händer då? Spelar det någon roll om det finns barn med i bilden?

Huvudregeln är egentligen att ingen får ta över en hyreslägenhet utan hyresvärdens samtycke. Men det finns undantag. Vem som får bo kvar efter en bodelning vid skilsmässa, separation och dödsfall är inte enbart en hyresrättslig fråga, utan även familjerättsliga regler spelar in. Hyresvärderna måste exempelvis acceptera en hyresgäst

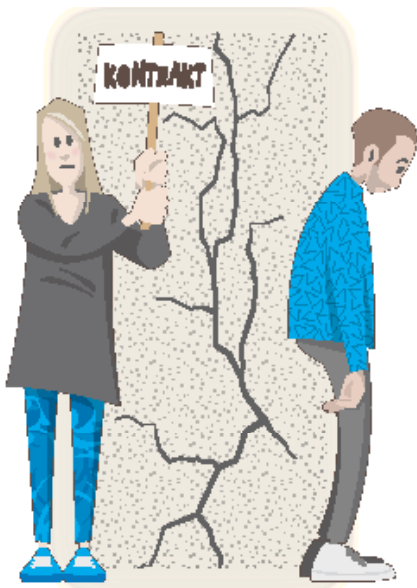
som fått sig kontraktet tilldelat efter en bodelning eller när hyrestagaren avlidit. Vår genomgång visar vad som gäller. En grundregel kan sägas vara att den som bäst behöver lägenheten får överta den. Men det gäller inte riktigt alltid, och hur behovet avgörs skiljer sig åt mellan olika situationer.

Text: Jeanette Neij Foto: Jann Lipka Teckningar: Gunvor Ekström



# 10 situationer vid

... NÄR NI HAR GIFT ER



## 1 Gifta skiljer sig, bara en person står på kontraktet

Mia och Per har bott ihop i en trea i sju år och varit gifta i fem. Enbart Mia står på hyreskontraktet. Hon har nu träffat en annan och Mia och Per ska skiljas. Vem får bo kvar i lägenheten?

### SÅ SÄGER LAGEN:

Vid skilsmässa får den med störst behov av den gemensamma bostaden bo kvar. För att den som inte står på kontraktet ska få överta det krävs dock att det kan anses skäligt. Per kan alltså bo kvar om han har störst behov av lägenheten, exempelvis om han har svårare att skaffa annan bostad än Mia. Hade paret haft barn som skulle bott hos den ena föräldern hade denne fått bo

kvar. Skulle Mia och Per ha svårt att komma överens om vem som ska få bo kvar kan de be tingsrätten utse en bodelningsförrättare som avgör vem som är i störst behov av hyreslägenheten. De måste då betala avgift till tingsrätten (900 kr) samt betala hälften var av arvode till bodelningsförrättare.

### TÄNK PÅ DET HÄR:

Även om det skulle finnas ett äktenskapsförord där bostaden angetts som enskild egendom, och därmed inte ingår vid en bodelning, så gäller vid skilsmässa regeln om att den som har bäst behov får överta bostaden.

42

## Gifta med barn separerar

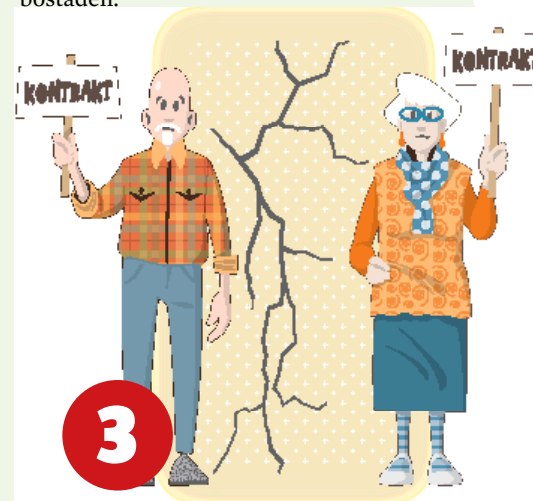
Michel och Jasmine är gifta sedan femton år och har två barn, 6 och 8 år gamla. Nu ska paret skiljas och barnen kommer att bo varannan vecka hos respektive förälder. Varken Michel eller Jasmine har någon lust att lämna den stora gemensamma hyreslägenheten men någon måste förstås flytta.

### SÅ SÄGER LAGEN:

Se ovan – den som anses ha störst behov av bostaden får överta kontraktet. En alternativ lösning, kanske i en övergångsperiod, är att barnen bor kvar i lägenheten och att föräldrarna växlar boende varannan vecka.



SÅ FÅR DU  
BOSTAD VID  
SKILSMÄSSA  
[HEMHYRA.SE/](http://HEMHYRA.SE/)  
TIPS/SKILD-  
BOSTAD



## 3 Gifta skiljer sig, båda står på kontraktet

Tore och Maria har varit gifta i 25 år men äktenskapet har knakat ett tag och nu är skilsmässan ett faktum. De står båda på kontraktet för en hyresrätt som de har bott i de senaste 20 åren. Vad gäller för bostaden?

### SÅ SÄGER LAGEN:

Se ovan – den med störst behov av bostaden får ensam överta kontraktet. Någon skälighetsprövning behöver inte göras eftersom båda står på kontraktet.

# separation

## ... NÄR NI ÄR SAMBOR

### Sambor där den ena hade lägenheten innan ni separerar



Paul har en hyrestvå sedan många år. För fyra år sedan flyttade Tina in och har nu precis fått parets gemensamma barn. Paul ville egentligen inte bli pappa och vill inte ha del i vårdnaden. Han vill separera och bo ensam igen i sin lägenhet. Tina anser att hon och barnet ska få bo kvar. Kan hon ha rätt till lägenheten?

#### SÅ SÄGER LAGEN:

Om sambor inte har skaffat lägenheten tillsammans och inte har några gemensamma barn blir det i regel den som har kontraktet som får behålla lägenheten. Men i det här fallet finns ett gemensamt barn att ta hänsyn till. Om barnet huvudsakligen ska bo tillsammans med Tina kan hon tilldelas kontraktet eftersom hon då anses ha störst behov av lägenheten.

#### TÄNK PÅ DET HÄR:

Om en sambo flyttar ut ur den andres lägenhet, som inte är samboegendom, men senare vill göra anspråk på att få överta hyreskontraktet så måste det ske inom tre månader. Om Tina alltså skulle flytta ut men efter fyra månader eller mer vill försöka överta Pauls lägenhet så går det inte längre. (Samma tidsfrist gäller gentemot dödsboet vid dödsfall.)



### Sambor som skaffat lägenheten ihop separerar

Carin och Alisa är sambor i en lägenhet som de skaffade tillsammans för fem år sedan. Nu har de bestämt sig för att separera. Det är mycket svårt att få ett hyreskontrakt i staden och varken Carin eller Alisa har råd att köpa en lägenhet. Vem får ta över kontraktet, som står i bådas namn?

#### SÅ SÄGER LAGEN:

När sambor som skaffat bostad tillsammans separerar gäller som vid skilsmässa att den som bäst behöver lägenheten får bo kvar. Utöver gemensamma barn kan exempelvis ekonomin spela in när det bedöms vems behov som är störst, liksom om man kan få bostad via kontakter, släkt eller föräldrar. Är det svårt att avgöra vem som har störst behov kan en bodelningsförrättare tillsättas av tingsrätten.

#### TÄNK PÅ DET HÄR:

Det går att teckna samboavtal där samboagens regler avtalas bort, till exempel kan man komma överens om att en lägenhet som man skaffar gemensamt inte ska ingå i bodelningen, eller att en lägenhet som tillhör ena sambon inte ska ingå i bodelning. **MEN** – den som har störst behov kan ändå få överta bostaden om det är skäligt. Om paret inte har barn tillsammans krävs dock synnerliga skäl för att en sambo i undantagsfall ska få överta den andres lägenhet vid en separation.

### 5 Förälder med hemmavarande barn från tidigare förhållande och sambo



Malin är sambo med Eric, som har en nästan vuxen son från ett tidigare förhållande. Alla tre har bott ihop i fem år i en hyresfyra. Nu ska Malin och Eric separera. Eric flyttar till annan ort och vill överlåta hyreskontraktet till sin son, men även Malin vill överta kontraktet.

#### SÅ SÄGER LAGEN:

Om Eric inte anser sig behöva lägenheten är det Malin som får överta kontraktet eftersom hon är hans sambo och när sambor separerar är det den med störst behov som får överta lägenheten. Det skulle krävas samtycke från Malin – och från hyresvärdens – för att Eric skulle få överlåta hyreskontraktet till sin son.

#### Hur avgörs "störst behov"?

Saker som spelar in är exempelvis:

- ✓ Vem eventuella barn ska bo med eller vem som har huvudansvaret för barnen.
- ✓ Vem som har svårare att på an-

- nan väg skaffa en bostad, (ekonomi, tid i bostadskö, nätverk i form av släkt, vänner, kontakter, etc).
- ✓ Om någon har sjukdom/handikapp som gör det svårt att flytta,

- ✓ avstånd till jobb, skola, barnens kamrater etc.
- » Kommer man inte överens kan tingsrätten utse en bodelningsförrättare (oftast advokat) som får av-

göra vem som har störst behov av lägenheten.

- » Den som inte är nöjd med förrättarens beslut kan väcka talan vid tingsrätten.

## ... NÄR NÅGON AVLIDER



### Gift par, partnern som står på kontraktet dör **7**

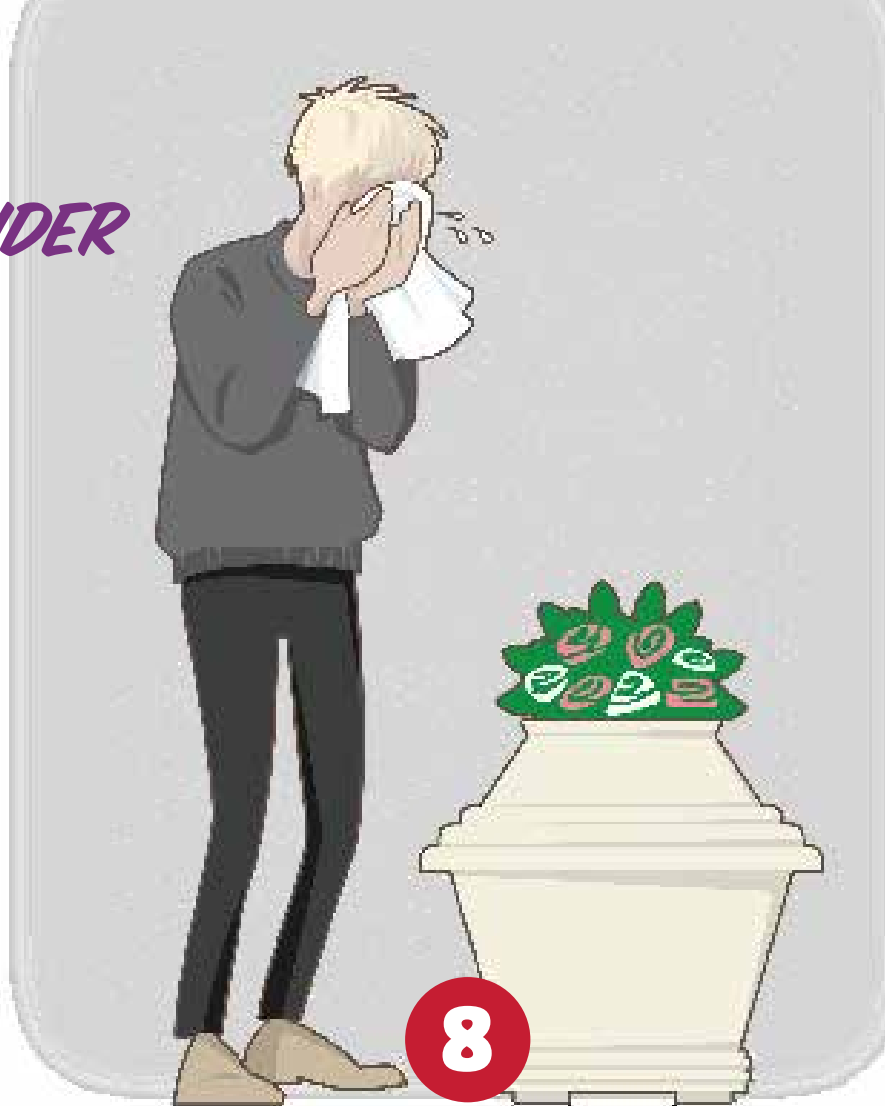
Lennart har stått på hyreskontraktet för hans och Gretas lägenhet hela deras långa liv tillsammans. När Lennart avlider efter en kort tids sjukdom blir Greta orolig och befår att hon ska bli tvungen att flytta.

#### **SÅ SÄGER LAGEN:**

Som efterlevande maka har Greta rätt att överta hyresrätten. Det gäller även om Lennart har stått på hyreskontraktet. Hyresvärden måste acceptera överlåtelsen och ska heller inte pröva om Greta är godtagbar som hyresgäst.

#### **TÄNK PÅ DET HÄR:**

Som efterlevande partner har du rätt att överta ett hyreskontrakt även om det skulle vara så att den avlidne skulle ha sagt upp sitt hyreskontrakt före dödefallet.



### Sambo som står på kontraktet dör **8**

Ett år efter att Tim flyttat ihop med Nelly i hennes lägenhet omkommer Nelly i en bilolycka. Hyresvärden vill hyra ut lägenheten till någon annan men Tim tycker att han som sambo borde ha rätt att bo kvar.

#### **SÅ SÄGER LAGEN:**

Om en hyresgäst dör har efterlevande make eller sambo som bor i lägenheten rätt att överta hyresrätten. Tim får alltså bo kvar och har rätt att ta över Nellys kontrakt utan hyresvärdens samtycke.



**9**

### Rik sambo/make/maka med fattig partner dör

Leila är sedan länge sambo med Karim, som avlider efter en tids sjukdom. Paret har inga barn. Det är Karim som betalat hyran till deras gemensamma lägenhet eftersom Leila är arbetslös. Hon har inga sparade pengar. Karim däremot hade hög lön och en mindre förmögenhet. Får Leila ta över kontraktet på deras hyrestrea?

#### **SÅ SÄGER LAGEN:**

Ja, som sambo har Leila rätt att överta lägenheten utan att hyresvärden prövar om hon är godtagbar som hyresgäst.



## ... VID NÅGRA ANDRA MÖJLIGA SITUATIONER



### Vänner som delar bostad

10

My delar lägenhet med sin vän Fatima, som är den som hyr lägenheten. Fatima har fått jobb på annan ort och ska flytta. My vill gärna överta kontraktet. Får hon det?

#### SÅ SÄGER LAGEN:

My har ingen rätt att få ta över lägenheten, om inte värden frivilligt går med på det. Som hyresgäst kan man bara överlåta hyresrätten till en sambo eller annan närstående som man sammanbott varaktigt med, vilket brukar vara i minst tre år. Med närstående menas föräldrar, barn, syskon och andra släktingar, inte en vän.

VISSTE DU ATT ...

... såväl äktenskapsbalken som sambolagen är könsneutrala. Det gäller alltså samma regler för homosexuella makar och sambor som för heterosexuella.

11

### Ensamstående förälder med barn dör

Sixten bor med sin son Kalle, 19 år, i en hyres tvåa. En dag skadar sig Sixten svårt på sin arbetsplats och avlider i sviterna efter olyckan. Vad händer med Sixtens hyreskontrakt?

#### SÅ SÄGER LAGEN:

Dödsboet kan överlåta lägenheten till Kalle eftersom han bor tillsammans med sin pappa i lägenheten. Ett hyreskontrakt kan överlåtas till barn, barnbarn eller annan närstående som bott med den avlidne i lägenheten varaktigt, vilket innebär uppemot tre år. Det förutsätter hyresvärdens tillstånd eller hyresnämndens beslut. Hyresnäm-

den godkänner överlåtelsen om det är skäligt, alltså om Kalle antas kunna betala hyran och inte är känd för störande leverne.

#### TÄNK PÅ DET HÄR:

Vid ett plötsligt och oförutsett dödsfall kan en efterlevande närstående ha rätt att överta ett hyreskontrakt även efter betydligt kortare tid som sammanboende än tre år. Exempelvis finns rättsfall där en man som bott med sin mamma i fyra månader fick rätt att överta mammans hyresrätt sedan hon dött plötsligt och oförutsett i en hjärtinfarkt.



12

### Den ena vägrar flytta oavsett vad lagen säger

Lotta och Bernt har haft ett stormigt förhållande och till slut har Lotta fått nog. Hon vill separera. Hennes barn från ett tidigare förhållande är redan utflugna. Eftersom det är Lottas lägenhet vill hon att Bernt flyttar ut. Han vägrar flytta men gör inget anspråk på att få överta lägenheten. Han vill fortsätta bo ihop med Lotta.

#### SÅ SÄGER LAGEN:

Lägenheten är inte samboegendom och det finns inga särskilda skäl för att Bernt ska få överta kontraktet. Lotta kan vända sig till kronofogdemyndigheten och begära hjälp med avhysning.

#### TÄNK PÅ DET HÄR:

Blir situationen hotfull – kontakta polisen.