## Vad har en hyresgäst rätt att göra? Hyresgästföreningens jurist svarar på vanliga frågor

## Studsmattor och pooler

En vanlig fråga är om man får sätta upp en studsmatta eller pool när man är hyresgäst.

-Du får inte ställa upp en studsmatta eller en pool på fastighetsägarens mark utan tillstånd. Har du en egen uteplats som du själv sköter om kan du däremot sätta upp en pool eller studsmatta där. I hyran ingår ju i och för sig även rätten att utnyttja gemensamma lekplatser, gräsmattor med mera men där får man alltså inte sätta upp studsmattor, pooler och liknande utan fastighetsägarens tillstånd, säger Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen.

 En del värdar skriver dessutom in i ordningsreglerna att man inte får sätta upp studsmattor eller pooler. Som skäl för detta anger man vanligen att man inte vill riskera att bli skadeståndsskyldig om något skulle inträffa.

-Risken för att hyresvärden skulle bli skadeståndsansvarig om något händer är emellertid liten. Hyresvärden är bara ansvarig för själva lägenheten och de gemensamma utrymmena - inte egendom som tillhör hyresgästerna. Det är alltså den som äger och har satt upp studsmattan, eller vad det nu är fråga om, som kan bli ansvarig, säger Susanna Skogsberg.

Om värden inte vill gå med på att hyresgästerna sätter upp exempelvis en studsmatta på den gemensamma gården kan det därför vara läge att ta upp en diskussion med värden och informera om att risken att han/hon skulle bli skadeståndsansvarig är mycket liten.

-Om man dessutom förklarar hur studsmattan eller poolen ska användas, vilken skyddsutrustning som finns, och att någon vuxen alltid kommer att finnas på plats och övervaka kanske värden går med på att ni sätter upp en studsmatta i området, säger Susanna Skogsberg.

## Grilla

I hyreslagen finns inga särskilda bestämmelser om grillning. Där står att man inte får utsätta sina grannar och omgivningen för störningar och grillar man på ett sätt så att omgivningen inte störs så är det alltså OK - och naturligtvis gäller även det omvända; det är inte OK att grilla så att det osar förfärligt på grannarna.

-Det gäller - som med allt annat - att använda sitt goda omdöme och ta hänsyn till omgivningen. Om man stör sina grannar allvarligt kan man bli av med hyresavtalet, säger Susanna Skogsberg.

Ibland finns det ordningsregler som säger att det är förbjudet att grilla - oavsett om det stör grannarna eller ej. Ordningsreglerna är alltså i detta fall strängare än lagen.

-Men så länge man följer lagen, det vill säga grillar med omdöme och utan att någon störs så kan egentligen inte så mycket hända. Man kan knappast bli av med kontraktet, säger Susanna Skogsberg.

-Men vi uppmanar naturligtvis inte någon att bryta mot ordningsreglerna. Ta i stället upp en diskussion med hyresvärden och gör honom/henne uppmärksam på vad som faktiskt gäller så kanske ordningsreglerna kan anpassas efter det. Kanske kan man istället komma med tips på hur man kan grilla för att undvika konflikter? Ett sådant exempel är att använda elgrill för att undvika os, något som också brandmyndigheten uppmanar till för att minska brandrisken, säger Susanna Skogsberg.

## Rökning på uteplats/balkong

Man får röka inomhus och på uteplatsen/balkongen i de flesta lägenheter. Undantaget är om man till exempel bor i ett hus anpassat för allergiker och har ett villkor i hyresavtalet att man inte får röka.

Men även om det är tillåtet att röka ska man visa hänsyn till sina grannar. Man får inte störa sina grannar och rökning kan ju vara störande.

-På sommaren vill många sitta på uteplatsen/balkongen och njuta av sommaren. Då kan det vara lämpligt att ta lite extra hänsyn om man röker ute. Det är alltid bra att prata med sina grannar och ta reda på om de störs av rökningen, säger Susanna Skogsberg

## Skador vid bollspel och andra lekar

Om till exempel ett fönster går sönder när man spelar fotboll är det oftast fotbollspelaren som får ersätta hyresvärden för kostnaden för reparationen. Detsamma gäller förstås för andra typer av lekar eller sportuttövande.

-Om det är fråga om en ren olyckshändelse och om exempelvis fotbollsspelaren gjort allt man kan för att undvika skador, kan hyresvärden få stå för kostnaden, säger Susanna Skogsberg. Men i de allra flesta fall får den som har orsakat förstörelsen också ta ansvaret.

## Varmt inne

Det ska, i de flesta fall, inte vara mer än 24 grader varmt inomhus. Är det varmare än så talar man om att det kan vara en ”olägenhet för människors hälsa”. Då kan kommunens miljökontor ingripa och tvinga fastighetsägaren att göra något åt problemet. Men det finns undantag. Om det till exempel är fråga om en kortvarig värmebölja på sommaren kan man få acceptera att det är upp till 28 grader varmt inomhus.

I vissa fall kan lägenheten vara placerad så att den blir väldigt varm under sommaren, till exempel om alla rum vetter mot söder.

-Då kan du begära att värden åtgärdar problemen, säger Susanna Skogsberg. Värden avgör själv hur han eller hon vill åtgärda problemen. Men det kan till exempel handla om att installera markiser, sätta upp solskyddsfilm eller någon annan lämplig åtgärd.

Vill inte värden göra något åt problemen kan man kontakta kommunens miljökontor, som kan förelägga hyresvärden att vidta åtgärder om man bedömer att problemen innebär ”olägenhet för människors hälsa”.

**Semesterbyte av bostad**

Det händer att hyresgäster ”bytlånar” bostad med någon annan under semestern. Det finns till och med särskilda siter för förmedling av sådana kontakter.

Kan man då ”bytlåna” ut sin hyreslägenhet hur som helst utan att informera hyresvärden?

Nej, det kan man inte. Det utgår visserligen ingen hyra eftersom man helt enkelt flyttar in i varandras bostäder under en period.

-Men även om det inte är några pengar inblandade så är det ändå fråga om en andrahandsuthyrning. Den som tillfälligtvis bor i lägenheten ”nyttjar den självständigt”, vilket i praktiken innebär man bor där själv - inte tillsammans med den som hyr ut. Då är det fråga om en andrahandsuthyrning och för det krävs hyresvärdens tillstånd, säger Susanna Skogsberg.

Skulle inte hyresvärden ge tillstånd kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden istället för att försöka få tillstånd. Detta omintetgör i praktiken oftast ”semesterbytet” eftersom det hela kan dra ut på tiden. Det är dessutom tveksamt om nämnden skulle godkänna en sådan andrahandsuthyrningen.

-Om hyresgästen skulle ”bytlåna” lägenhet utan att begära hyresvärdens tillstånd, kan hyresvärden säga upp hyresgästen. Det troliga är ändå att hyresgästen skulle få bo kvar om det blev en prövning av uppsägningen. Åtminstone om det är fråga om något enstaka tillfälle, säger Susanna Skogsberg.

För mer information, kontakta:

Susanna Skogsberg, förbundsjurist Hyresgästföreningen 08-791 02 63