

Uthyrning i andra hand

OM NÄR DU VILL HYRA UT DIN BOSTAD

Uthyrning i andra hand är när du upplåter din lägenhet till någon annan. Antingen hela lägenheten eller en del av den. Som "någon annan" räknas även närstående, till exempel barn eller syskon. Det spelar ingen roll om du tar ut hyra eller inte av din andrahandshyresgäst. Det är själva upplåtelsen som räknas och för den krävs att du har hyresvärdens tillstånd.

Du som hyr i första hand blir hyresvärd

Den som hyr ut sin lägenhet i andra hand räknas som hyresvärd och den som hyr i andra hand blir hyresgäst. Den som hyr i andra hand har alltså inget hyresförhållande med fastighetsägaren. Har du en inneboende räknas det inte som uthyrning i andra hand. Ibland är det svårt att dra en gräns mellan uthyrning i andra hand och inneboende.

Ansvar vid uthyrning i andra hand

Förstahandshyresgästen har ansvar för lägenheten gentemot fastighetsägaren även när han eller hon hyr ut i andra hand. Det innebär att om andrahandshyresgästen missköter sig, vanvårdar lägenheten eller är störande, så kan du som förstahandshyresgäst bli uppsagd och skadeståndsskyldig. Vid en eventuell ombyggnad av fastigheten är det du själv som måste bevaka dina rättigheter vad gäller bland annat besittningsskydd och återflyttningsrätt.

Hyresvärdens tillstånd

Ska du hyra ut din lägenhet i andra hand så behöver du hyresvärdens tillstånd. Se till att begära det i god tid före det datum som uthyrningen är tänkt att börja gälla. Tillståndet bör vara skriftligt. Visserligen gäller ett muntligt tillstånd, men uppstår någon oenighet så kan det vara svårt att i efterhand bevisa vad man kommit överens om.

Hyr du ut lägenheten i andra hand utan hyresvärdens tillstånd så riskerar du att bli uppsagd.

Tänk också på att ett tillstånd bara gäller för den person som du har ansökt om att få hyra ut till. Får du en ny hyresgäst behöver du alltså ett nytt tillstånd.

Behöver uthyrningstiden av någon anledning förlängas, måste du få ett nytt medgivande från hyresvärden. Även det bör vara skriftligt och ordnat i god tid. Bor andrahandshyresgästen kvar när tiden för det gamla tillståndet gått ut, räknas det som olovlig uthyrning i andra hand.

Om hyresvärden säger nej

För att få hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning krävs att hyresgästen har så kallade "beaktansvärda skäl" för att hyra ut i andra hand. Exempel på vad som räknas som beaktansvärda skäl enligt lagen är bland annat ålder, sjukdom, studier eller tillfälligt arbete på annan ort (där hyresgästen avser att flytta tillbaka), särskilda familjeförhållanden och sambo på prov.

Hyresvärden kan neka en uthyrning i andra hand om det finns välgrundade misstankar om att andrahandshyresgästen inte är skötsam. Däremot inte på grund av hans eller hennes eventuella oförmåga att betala hyran. Hyran är alltid förstahandshyresgästens ansvar.

Skulle hyresvärden neka att lämna tillstånd, trots beaktansvärda skäl, kan hyresgästen istället få ett tidsbegränsat tillstånd av hyresnämnden. Hyresnämnden brukar till exempel medge andrahandsuthyrning för att prova ett

samboförhållande i upp till ett år. Ett sådant tillstånd kan ibland förenas med vissa villkor.

Andrahandskontrakt

Ett skriftligt avtal om andrahandsuthyrning bör upprättas mellan den som hyr ut och den som hyr. Det finns förtryckta avtalsformulär hos välsorterade bok- eller pappershandlare. Du kan också skriva ut det avtal som finns på Hyresgästföreningens webbplats www.hyresgastforeningen.se.

Hyresgästen och andrahandshyresgästen ska ha var sitt exemplar. Dessutom brukar hyresvärden vilja ha en kopia.

När uthyrningen pågår i mer än två år

Innan andrahandsuthyrningen påbörjas, och om den ska pågå i mer än två år, bör en överenskommelse göras med andrahandshyresgästen om att han eller hon avstår från besittningsskyddet. Utan ett sådant avtal får den som hyr i andra hand besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen. Om den som hyr i andra hand fått besittningsskydd och förstahandshyresgästen vill att andrahandsförhållandet ska upphöra, tvingas förstahandshyresgästen att vända sig till hyresnämnden, om den som hyr i andra hand inte flyttar frivilligt. Hyresnämnden avgör om avtalet om andrahandsuthyrning ska upphöra eller ej. Vid en sådan prövning beslutar hyresnämnden vanligtvis till förstahandshyresgästens fördel om han eller hon ska flytta tillbaka till lägenheten eller använda den för byte.

Någon som hyr i andra hand kan däremot aldrig få besittningsskydd gentemot fastighetsägaren.

Formulär för överenskommelser om avstående av besittningsrätten finns att hämta hos hyresnämnden.

Ibland krävs att hyresnämnden godkänner överenskommelsen för att den ska gälla med undantag från vissa vanliga situationer:

- Om överenskommelsen träffas när hyresförhållandet har inletts.
- Om överenskommelsen gäller högst fyra år, det är fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus (som inte hyrs ut i affärsmässig verksamhet) och innebörden av överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning om hyresvärden ska bosätta sig där eller överlåta huset, behövs inget godkännande av hyresnämnden.
- Inte heller behövs hyresnämndens godkännande om det är fråga om en bostadsrättslägenhet som hyrs ut i andra hand och bostadsrättsinnehavaren ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta den. Överenskommelsen ska även i detta fall gälla högst fyra år.

Inventarier och inventarielista

Är den lägenhet som ska hyras ut möblerad så ska det anges på andrahandskontraktet. Förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen bör gemensamt göra en förteckning över alla inventarier som finns i lägenheten, och notera eventuella skador och skavanker som finns på dessa och på lägenheten i övrigt. Inventarielistan skrivs under av båda parter (glöm inte ort och datum) som sedan tar var sitt exemplar som bifogas hyreskontraktet. Vi rekommenderar att förstahandshyresgästen tar bort värdefulla föremål och sådant som har affektionsvärde ur lägenheten om den hyrs ut möblerad.

Hyran

Förstahandshyresgästen bör kontrollera att den som hyr i andra hand har en solid ekonomi och saknar betalningsanmärkningar. En privatperson kan kostnadsfritt begära att få kreditupplysning på sig själv en gång om året. Därför är det bra om andrahandshyresgästen ordnar en kreditupplysning på sig själv, eftersom eventuella betalningsanmärkningar framgår av den. På andrahandskontraktet ska det anges vilken hyra man har kommit överens om. Skriv också in att hyran ska följa hyresutvecklingen för lägenheten. Höjs hyran under tiden lägenheten hyrs ut ska alltså även andrahandshyran justeras.

Andrahandshyresgästen bör betala hyran direkt till dig som hyr ut lägenheten i andra hand. Eftersom förstahandshyresgästen är ansvarig för lägenheten kan du nämligen bli uppsagd om andrahandshyresgästen slarvar med hyran. Istället rekommenderar vi att den som hyr i andra hand antingen betalar till förstahandshyresgästen eller till någon som förstahandshyresgästen litar på och har lämnat fullmakt till. På så sätt kan du vara säker på att hyran blir betald i rätt tid till hyresvärden.

Ta inte ut för hög hyra

Hyran får inte vara högre än den förstahandshyresgästen betalar för lägenheten om den hyrs ut omöblerad. Är lägenheten möblerad kan man lägga på en summa för att hyresgästen får använda inventarierna. Ett skäligt påslag är enligt rättspraxis, 10-15 procent av hyran.

Om man tar ut för hög hyra kan den som hyr i andra hand i efterhand vända sig till hyresnämnden för att få hyran man betalat prövad och kräva tillbaka "överhyran" plus ränta i upp till två år. Vår erfarenhet är att andrahandshyresgäster oftast vinner sådana ärenden.

Deposition

Det är inte fel att ta ut en depositionsavgift som motsvarar till exempel en månadshyra. Den återbetalas när andrahandshyresgästen flyttar ut. Förutsatt att lägenheten och eventuella inventarier är i avtalat skick enligt inventarieförteckningen.

Hemförsäkring

I andrahandskontraktet kan anges att andrahandshyresgästen bör teckna hemförsäkring. Vanligen gäller inte förstahandshyresgästens försäkring och inte heller andrahandshyresgästens försäkring som han eller hon tecknat för en permanentbostad någon annanstans. Avtalsvillkoren kan variera mellan olika försäkringsbolag vid andrahandsuthyrning. Kontakta därför aktuellt försäkringsbolag och hör efter vad som gäller. Det är viktigt att ha en hemförsäkring som gäller och som bör innehålla en ansvarsförsäkring som täcker skador på hyrd egendom.

Mer information

Som medlem kan du alltid kontakta Hyresgästföreningen om du vill ha mer information. På vår hemsida hittar du exempel på avtal och faktatexter om dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst.