

Att tänka på vid andrahandsuthyrning!

Hyresvärdens samtycke krävs

Du behöver alltid tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden, för att få hyra ut din hyresrätt i andra hand. Om du inte fått tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden och ändå hyr ut din hyresrätt i andra hand riskerar du att bli av med hyreskontraktet och tvingas flytta från lägenheten.

Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke

Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke, kan Ni begära tillstånd hos hyresnämnden till andrahandsuthyrningen. Ni måste då kunna bevisa att Ni har beaktansvärda skäl för uthyrningen, t.ex. provsamboende eller vistelse på annan ort pga. arbete eller studier.

Hyresvärden kan dock motsätta sig att tillstånd ges, om han har befogad anledning till detta. En sådan anledning kan vara att den föreslagna andrahandshyresgästen gjort sig känd som en misskötsam person.

Riskfyllt att hyra ut utan samtycke eller tillstånd

Att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd av hyresvärden är ett kontraktsbrott. Om man hyr ut i andra hand utan hyresvärdens samtycke kan man förlora sin hyresrätt, det vill säga bli av med lägenheten.

Kontrollera andrahandshyresgästen före uthyrning

Det är viktigt att man, innan man gör sin ansökan till hyresvärden, själv kontrollerar att andrahandshyresgästen är skötsam och kan betala hyran. Om andrahandshyresgästen stör grannarna kan Ni som förstahandshyresgäst själv mista lägenheten. Om störningar förekommer måste rättelse ske utan dröjsmål efter tillsägelse från hyresvärden. Även vänner och bekanta som Ni överväger att hyra ut till bör kontrolleras.

Innan man väljer andrahandshyresgäst bör man därför vidta minst följande åtgärder:

1. Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga.
2. Ta reda på hans/hennes arbetsförhållanden och vilka inkomster han eller hon har.
3. Ring kronofogdemyndigheten och hör efter om det finns några betalningsanmärkningar.
4. Ring tingsrätten och hör efter om det finns några domar mot andrahandshyresgästen.
5. Ta referenser från arbetsgivare och andra som kan uttala sig om andrahandshyresgästen.
6. Träffa andrahandshyresgästen vid ett personligt möte. Tänk på att Ni ska ha ett längre hyresförhållande med andrahandshyresgästen som måste fungera.
7. Gör upp en inventarieförteckning och besiktiga lägenheten. Dokumentera med bilder och i skrift.
8. Skapa en nyckelkvittens och dokumentera hur många nycklar som andrahandshyresgästen får.

Var noggrann med dokumentationen

Upprätta ett skriftligt hyreskontrakt med andrahandshyresgästen

Det är viktigt att upprätta ett skriftligt hyreskontrakt med andrahandshyresgästen. Förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen upprättar själva avtalet sinsemellan. Exempel på avtal finns att ladda ner på internet, www.itikett.se.

Skriv en förteckning över möbler och lösöre samt gör en besiktning

När man fått klartecken för att hyra ut till en viss person, bör man träffa honom/henne i lägenheten. Gör upp en inventarieförteckning, gärna med foto, på möbler som skall ingå i uthyrningen. Förteckningen bör upprättas i två exemplar och undertecknas av båda parter.

Det är viktigt att man gör en gemensam besiktning av lägenheten och dokumenterar eventuella skador som finns vid uthyrningen.

När andrahandsuthyrningen upphör bör Ni tillsammans göra en avflyttningsbesiktning utifrån de upprättade förteckningarna. Det är alltid förstahandshyresgästen som i förhållande till fastighetsägaren ansvarar för skador i lägenheten.

Förstahandshyresgästen kan alltså inte "skylla" på andrahandshyresgästen.

Säkerhet för hyran och andra förpliktelser

Begär säkerhet, t.ex. borgen, av andrahandshyresgästen, om hans eller hennes inkomster är osäkra. Försäkra Er om att det finns en gällande hemförsäkring för lägenheten under andrahandsuthyrningen. Kom överens om hur ni ordnar med TV, telefoni och bredband.

Låt inte andrahandshyresgästen betala hyran direkt till fastighetsägaren

Om Ni vill vara säkra på att hyran betalas in korrekt, bör Ni inte låta andrahandshyresgästen själv betala hyran direkt till fastighetsägaren.

Andrahandshyresgästen betalar istället hyran till Er som förstahandshyresgäst. Det är sedan Er ansvar att betala in hyran till fastighetsägaren.

Du får inte ta ut högre hyra än vad du själv betalar

Du får inte ta ut en högre hyra än den du själv betalar. Om du hyr ut lägenheten möblerad får du högst lägga på 15 procent på hyran. Om el, bredband eller liknande ingår i hyran när du hyr ut lägenheten i andra hand får du bara ta betalt för de kostnader som du själv har. Om du tar ut en högre hyra av din andrahandshyresgäst än vad du har rätt till riskerar du att bli av med din lägenhet. Om hyresrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd och till en för hög hyra riskerar du dessutom böter eller fängelse, eftersom det är brottsligt från och med den 1 oktober 2019.

Till sist

Glöm aldrig bort att det är Ni som förstahandshyresgäst som har det fulla ansvaret gentemot fastighetsägaren för att:

1. Tillstånd till uthyrningen finns.
2. Fastighetsägaren får sina hyror i tid.
3. Störningar inte förekommer under uthyrningen.
4. Lägenheten inte skadas under uthyrningen.
5. Meddelande lämnas till hyresvärden då Ni som förstahandshyresgäst åter tar lägenheten i stadigvarande besittning.