

Att tänka på vid andrahandsuthyrning

Hyresvärdens samtycke krävs

Det är inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet utan fastighetsägarens samtycke. Den som överväger att hyra ut i andra hand ska göra en skriftlig ansökan till hyresvärden och ange skälen för andrahandsuthyrningen. Namnet på den föreslagna hyresgästen ska anges i ansökan. Andrahandsuthyrning medges normalt för högst ett år per ansökningstillfälle.

Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke

Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke, kan du begära tillstånd hos hyresnämnden till andrahandsuthyrningen. Du måste då kunna bevisa att du har beaktansvärda skäl för uthyrningen, till exempel provsamboende eller vistelse på annan ort på grund av studier eller arbete.

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 störande person.

Riskfyllt att hyra ut utan samtycke eller tillstånd

Om du hyr ut i andra hand utan hyresvärdens samtycke eller tillstånd från hyresnämnden kan det utgöra grund för uppsägning utan föregående varning. Detsamma gäller om samtycket eller tillstånd grundats på oriktiga uppgifter eller om en hyra som överstiger skälig hyra tas ut mot andrahandshyresgästen.

Skälig hyra är samma hyra som hyresgästen själv betalar till sin hyresvärd samt tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, exempelvis bredband. Tilläggen får högst motsvara hyresgästens egna kostnader. Ersättning för möblering får högst vara 15% av det belopp som förstahandshyresgästen betalar i hyra. Hyresgästen kan efter beslut från hyresnämnden bli återbetalningsskyldig gentemot andrahandshyresgästen, om överhyra tas ut. Riktlinjer finns tillgängliga på fastighetsagarna.se.

Kontrollera andrahandshyresgästen före uthyrning

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

Följande åtgärder bör du vidta innan andrahandshyresgäst väljs:

- Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga genom att ta reda på hans/hennes arbetsförhållanden och vilka inkomster han/hon har. Ring kronofogdemyndigheten och fråga om det finns några betalningsanmärkningar eller handräckning (avhysning) mot andrahandshyresgästen.
- Ring tingsrätten och fråga om det finns några domar mot den tilltänkte andrahandshyresgästen. Fråga efter både tvistemåls- och brottmålsdomar.
- Ta referenser från arbetsgivare och andra som kan uttala sig om andrahandshyresgästen.
- Träffa andrahandshyresgästen vid ett personligt möte och känn efter om du får förtroende för personen. Tänk på att du ska ha ett mer eller mindre långt hyresförhållande med andrahandshyresgästen som måste fungera.

Upprätta ett skriftligt hyreskontrakt med andrahandshyresgästen

Det är viktigt att upprätta ett skriftligt hyreskontrakt med andrahandshyresgästen. Standardavtal för andrahandsuthyrning finns att ladda ner på internet till exempel itkett.se.

Det finns tvingande lagregler till förmån för andrahandshyresgästen som du som förstahandshyresgäst bör sätta dig in i. De viktigaste reglerna framgår av standardavtalet för andrahandsuthyrning på itkett.se.

Skriv en förteckning över möbler med mera och besiktiga lägenheten

När du från din hyresvärd fått klartecken till att hyra ut till en viss person, bör du träffa honom/henne i lägenheten före tillträdet och upprätta en förteckning över de möbler och inventarier som ingår i uthyrningen. Förteckningen bör upprättas i två exemplar och undertecknas av dig och andrahandshyresgästen. Gör också tillsammans en förteckning över eventuella brister och skador på lägenheten respektive möbler och inventarier.

När andrahandsuthyrningen upphör bör ni tillsammans göra en avflyttningsbesiktning utifrån de upprättade förteckningarna. Det är alltid förstahandshyresgästen som i förhållande till hyresvärden är ansvarig för skador i lägenheten. Förstahandshyresgästen kan inte "skylla" på andrahandshyresgästen.

Säkerhet för hyran och andra förpliktelser

Begär säkerhet, till exempel borgen, av andrahandshyresgästen om hans eller hennes inkomster är i lägsta laget för att klara hyran. Se till att säkerheten gäller alla förpliktelser enligt hyresavtalet.

Försäkra dig om att det finns en gällande hemförsäkring för lägenheten under andrahandsuthyrningen. Läs av elmätaren vid uthyrningens början och slut om andrahandshyresgästen ska ha ett eget elabonnemang. Kom överens om hur ni ordnar eventuellt fast telefonabonnemang.

Låt inte andrahandshyresgästen betala hyran direkt till fastighetsägaren

Om du vill vara säker på att inte få några betalningsanmärkningar på dig från din egen hyresvärd, bör du inte låta andrahandshyresgästen betala hyran direkt till hyresvärden. Andrahandshyresgästen ska alltså betala hyran till dig som förstahandshyresgäst och inte direkt till fastighetsägaren.

Ordna med fullmakt

Om du själv inte kan hantera ärenden gällande lägenheten under andrahandsuthyrningen måste du ordna med oåterkallelig fullmakt, särskilt vid utlandsvistelse, så att ett ombud kan företräda dig i alla ärenden beträffande lägenheten. Fullmakten ska lämnas till hyresvärden. Under andrahandsuthyrningen ansvarar du som förstahandshyresgäst för att skriftligen meddela hyresvärden din och ombudets aktuella adress.

Till sist

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

- tillstånd till uthyrningen finns
- fastighetsägaren får sina hyror i tid
- störningar inte förekommer under uthyrningen
- lägenheten inte skadas under uthyrningen
- meddelande lämnas till hyresvärden då du som förstahandshyresgäst åter tar lägenheten i stadigvarande besittning.