

Att tänka på vid andrahandsuthyrning

Hyresvärdens samtycke krävs

För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs samtycke från hyresvärden. Förstahandshyresgästen skall göra en skriftlig ansökan till hyresvärden. För att vara säker på att ansökan är komplett bör hyresgästen använda en ansökningsblankett som Fastighetsägarna Sverige har tagit fram i samråd med SABO. Ansökningsblanketten finns på www.itkett.se

Om hyresvärden inte lämnar samtycke

Om hyresvärden inte lämnar samtycke, kan hyresgästen begära tillstånd hos hyresnämnden till andrahandsuthyrningen. Hyresgästen måste då kunna bevisa att han eller hon har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den. Beaktansvärda skäl för uthyrningen i lagens mening är exempelvis när hyresgästen vill provsambo i ett parförhållande eller vistas på annan ort på grund av tillfälligt arbete eller studier. Hyresvärden kan dock motsätta sig att tillstånd ges, om värden har befogad anledning till detta. En sådan anledning kan vara att den föreslagne andrahandshyresgästen gjort sig känd som en störande person. Tillstånd lämnas vanligen för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden får i regel inte överstiga tre år. När det gäller provsamboende ges aldrig tillstånd för längre tid än sammanlagt ett år.

Riskfyllt att hyra ut utan samtycke eller tillstånd

Om man hyr ut i andra hand utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd, kan man förlora sin hyresrätt, det vill säga bli av med lägenheten.

Även gratisupplåtelse och uthyrning där hyresgästen har plomberat ett av rummen betraktas som andrahandsuthyrning.

Kontrollera andrahandshyresgästen före uthyrning

Det är viktigt att hyresgästen, innan han/hon gör sin ansökan till hyresvärden, själv kontrollerar att den tilltänkte andrahandshyresgästen är skötsam och kan betala hyran. Om andrahandshyresgästen stör grannarna, kan förstahandshyresgästen själv mista lägenheten. Hyresgästen måste få stopp på störningarna utan dröjsmål efter tillsägelse från hyresvärden. Man skall inte dra sig för att kontrollera även vänner och bekanta som man överväger att hyra ut sin lägenhet till. Innan man väljer andrahandshyresgäst bör man vidta minst följande fyra åtgärder:

- Stäm träff med den tilltänkte andrahandshyresgästen för ett personligt möte. Då kan man försöka bilda sig en uppfattning om honom/henne och känna efter om man kan ha förtroendet för personen. Detta är viktigt eftersom man eventuellt skall ha ett mer eller mindre långt hyresförhållande med varandra som måste fungera.
- Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga. Ta reda på hans/hennes arbetsförhållanden och vilka inkomster han/hon har. Ring kronofogdemyndigheten och hör efter om det finns några utslag i mål om betalningsföreläggande (betalningsanmärkningar) eller handräckning (avhysning) mot den tilltänkte andrahandshyresgästen.

- Ring tingsrätten och hör efter om det finns några domar mot den tilltänkte andrahands- hyresgästen. Fråga efter både tvistemåls- och brottmålsdomar.
- Ta referenser från arbetsgivare och andra som kan uttala sig om den tilltänkte andrahands- hyresgästen.

Upprätta ett skriftligt hyreskontrakt med andrahandshyresgästen

Det är viktigt att upprätta ett skriftligt hyreskontrakt med andrahandshyresgästen. Fastighets- ägarna Sverige har i samråd med SABO tagit fram ett standardavtal för avtal om uthyrning av bostadslägenhet i andra hand. Formuläret finns på www.itkett.se och tillhandahålls även av vissa fastighetsägare.

Tänk på att det finns tvingande lagregler till förmån för andrahandshyresgästen. Om hyres- tiden exempelvis har bestämts till ett år kan förstahandshyresgästen inte bryta kontraktet i förtid om han/hon av någon anledning vill flytta hem igen. Oavsett vad man avtalar kan dock en andrahandshyresgäst alltid komma ur hyreskontraktet med tre månaders varsel. Vidare är förstahandshyresgästen, men inte andrahandshyresgästen, enligt lag alltid bunden av tre månaders uppsägningstid när man har ett tillsvidareavtal eller bestämd hyrestid överstigande tre månader.

Med anledning av detta kan det rekommenderas att man i avtalet fyller i att hyrestiden löper fr.o.m. ett visst datum och tills vidare, med tre månaders uppsägningstid. Observera att avtalet *alltid* måste sägas upp för att upphöra att gälla, såväl när avtalet löper tills vidare som när man har en bestämd hyrestid och hyresgästen sammantaget disponerat över lägenheten mer än nio månader.

Skriv en förteckning över möbler m.m. och besiktiga lägenheten

När man fått klartecken till att hyra ut till en viss person, bör man före tillträdet sammanträffa med honom/henne i lägenheten och upprätta en förteckning över möbler och inventarier som ingår i uthyrningen. Förteckningen bör undertecknas och upprättas i ett exemplar till första- handshyresgästen och ett exemplar till andrahandshyresgästen. Det är också viktigt att man på samma sätt gör en gemensam förteckning över eventuella brister och skador på såväl lägen- heten som möbler och inventarier. Man bör också göra en avflyttningsbesiktning när uthyr- ningen upphör. Det står mer om detta i standardavtalet om uthyrning av bostadslägenhet i andra hand som finns på www.itkett.se

Man skall komma ihåg att det alltid är förstahandshyresgästen som i förhållande till fastighets- ägaren ansvarar för skador i lägenheten. Förstahandshyresgästen kan alltså inte skylla brister och skador på andrahandshyresgästen.

Ibland behövs säkerhet för hyran och andra förpliktelser

Begär säkerhet, till exempel borgen, av andrahandshyresgästen, om hans/hennes inkomster är i lägsta laget för att klara hyran. Använd Fastighetsägarna Sveriges borgensformulär för bostadslägenhet som finns på www.itkett.se

Var också noggrann med att det finns en gällande hemförsäkring för lägenheten under uthyrningen.

Låt inte andrahandshyresgästen betala hyran direkt till fastighetsägaren

Om förstahandshyresgästen vill vara säker på att inte få några betalningsanmärkningar på sig, bör han/hon alltid själv betala hyran till fastighetsägaren. Andrahandshyresgästen skall alltså betala hyran till förstahandshyresgästen och inte direkt till fastighetsägaren.

Avtala bort besittningsskyddet vid uthyrningar under längre tid än två år

En andrahandshyresgäst får aldrig något hyresförhållande till fastighetsägaren eller rätt att ta över förstahandshyreskontraktet. Däremot får andrahandshyresgästen besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen om uthyrningen pågår under längre tid än två år. Ingå därför avtal om avstående från besittningsskydd, om uthyrningen skall pågå längre än två år. Blankett om avstående från besittningsskydd finns på hyresnämndens hemsida www.dom.se/hyresnamnden

Hyran skall vara skälig - annars har andrahandshyresgästen rätt till återbetalning

Ta inte ut överhyra. Man får i princip inte ta ut högre hyra än den man som förstahandshyresgäst betalar till sin egen hyresvärd. Ett visst påslag för möbler får göras. Om lägenheten är fullt möblerad kan ersättningen normalt motsvara ett påslag om högst 10 % av månadshyran som förstahandshyresgästen betalar till sin egen hyresvärd. Om påslaget är högre kan andrahandshyresgästen begära att hyresnämnden beslutar om återbetalning av överhyran (med ränta). En sådan ansökan till hyresnämnden kan lämnas in upp till tre månader efter det att andrahandshyresgästen lämnade lägenheten och kan gälla överhyra för två år tillbaka i tiden.

Ordna med fullmakt

Även om fastighetsägaren inte skulle kräva det, är det i hyresgästens intresse att ordna med fullmakt, särskilt vid utlandsvistelse, så att ett ombud kan företräda hyresgästen i alla ärenden beträffande lägenheten. Fastighetsägarna Sveriges formulär för oåterkallelig fullmakt finns på www.itkett.se

Till sist

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

- att samtycke eller tillstånd till uthyrningen finns,
- att fastighetsägaren får sina hyror i tid,
- att störningar inte förekommer under uthyrningen, och
- att lägenheten inte skadas under andrahandsuthyrningen.

Rune Thomsson

Chefsjurist, Fastighetsägarna Sverige