

## **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, skall göra en skriftlig ansökan till hyresvärden och ange skälen för andrahandsuthyrningen. Namnet på den föreslagne hyresgästen skall anges i ansökan. För att hyresvärden skall kunna kontrollera att det är en skötsam person som föreslås som hyresgäst, behöver ansökan också innehålla uppgifter om den föreslagne hyresgästens personnummer, adress, telefonnummer till bostad och arbete och namnet på hans/hennes arbetsgivare. Uppgift om den föreslagne hyresgästens nuvarande hyresvärd och dennes telefonnummer skall också anges i ansökan.

### **Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke**

Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke, kan hyresgästen begära tillstånd hos hyresnämnden till andrahandsuthyrningen. Hyresgästen måste då kunna visa att han eller hon har beaktansvärda skäl för uthyrningen. Beaktansvärda skäl är t.ex. vistelse på annan ort på grund av studier, arbete eller militärtjänst. Hyresvärden kan dock motsätta sig att tillstånd ges, om han har befogad anledning till detta. En sådan anledning kan vara att den föreslagne andrahandshyresgästen gjort sig känd som en störande person.

### **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, dvs. bli av med lägenheten.

### **Kontrollera andrahandshyresgästen före uthyrning**

Det är viktigt att man, innan man gör sin ansökan till hyresvärden, själv kontrollerar den person som man överväger att hyra ut till. Han eller hon måste kunna betala hyran och man måste kunna lita på att det är en skötsam person. Om andrahandshyresgästen stör grannarna, kan förstahandshyresgästen själv mista lägenheten, om han eller hon inte får stopp på störningarna i tid. Om störningar förekommer måste rättelse ske utan dröjsmål efter tillsägelse från fastighetsägaren. Man skall inte dra sig för att kontrollera även vänner och bekanta som tilltänkta andrahandshyresgäster. Innan man väljer andrahandshyresgäst bör man därför vidta minst följande fyra åtgärder:

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

- Ta referenser från arbetsgivare och andra som kan uttala sig om andrahandshyresgästen.

### **Gör upp en inventarieförteckning och besiktiga lägenheten**

När man fått klartecken för att hyra ut till en viss person, bör man sammanträffa med honom/henne i lägenheten. Gör upp en inventarieförteckning, om möbler skall ingå i uthyrningen, och anteckna vad som ingår i uthyrningen. Det är viktigt att man gör en gemensam besiktning av lägenheten och dokumenterar eventuella skador som finns vid uthyrningen. Om uthyrningen blir av, bör man också göra en besiktning när uthyrningen upphör, så att man kan kontrollera om det tillkommit några skador som andrahandshyresgästen skall svara för gentemot förstahandshyresgästen. Man skall komma ihåg att det alltid är förstahandshyresgästen som i förhållande till fastighetsägaren ansvarar för skador i lägenheten. Förstahandshyresgästen kan alltså inte ”skylla” på andrahandshyresgästen.

### **Ibland behövs säkerhet för hyran och andra förpliktelser**

Begär säkerhet, t.ex. 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. Använd Fastighetsägarnas borgensformulär för bostadslägenhet.

### **Ordna med telefon, el etc.**

Kom överens om hur telefonabonnemang skall ordnas. Det vanligaste är att andrahandshyresgästen har eget abonnemang. Läs av elmätaren vid uthyrningens början och slut, om andrahandshyresgästen skall ha eget elabonnemang. Använd standardformulär för hyreskontrakt som finns i bokhandeln. Andrahandshyresgästen bör ha en hemförsäkring.

### **Låt inte andrahandshyresgästen betala hyran direkt till fastighetsägaren**

Om förstahandshyresgästen vill vara säker på att inte få några betalningsanmärkningar på sig från sin egen hyresvärd, bör han eller hon inte låta andrahandshyresgästen betala hyran direkt till förstahandshyresgästens hyresvärd/fastighetsägaren. Om man låter andrahandshyresgästen betala direkt till hyresvärden och betalningen görs för sent så kan detta gå ut över förstahandshyresgästen.

### **Avtala bort besittningsskyddet vid uthyrningar längre än två år**

Ingå ett avtal om avstående från besittningsskydd med andrahandshyresgästen, om uthyrningen skall pågå längre än två år. En andrahandshyresgäst har inget besittningsskydd de två första åren, men får det efter två år, om inte besittningsskyddet avtalats bort. Formulär för avståendavtal finns hos hyresnämnden. Hyresnämnden har också en upplysningstjänst som man kan ringa till och har information på sin hemsida [www.dom.se/hyresnamnden/](http://www.dom.se/hyresnamnden/)

### **Hyran skall vara skälig**

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. Påslagets storlek är beroende av hur värdefullt möblemanget är. Normalt utgör påslaget en eller annan hundralapp på månadshyran. Andrahandshyresgästen kan ansöka hos hyresnämnden om att få tillbaka eventuell överhyra (med ränta). En sådan ansökan kan lämnas in upp till tre månader efter det att andrahandshyresgästen lämnade lägenheten och kan gälla hyra för två år tillbaka i tiden.

**Ordna med fullmakt vid utlandsvistelse**

Om förstahandshyresgästen skall vistas utomlands under tiden som andrahandsupplåtelsen pågår, bör förstahandshyresgästen ge fullmakt åt en i Sverige boende person som kan företräda förstahandshyresgästen och ta emot uppsägning. Fullmakten skall lämnas till fastighetsägaren/hyresvärden. Denna kan kräva att fullmakten inte får återkallas så länge som andrahandsuthyrningen pågår.

**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*