

HYRESGÄSTENS GUIDE TILL ANDRAHANDSUTHYRNING

Har du fått tillfälligt arbete på annan ort?

Vill du provsambo?

Ska du studera på annan ort?



Inledning

Vill du hyra ut din lägenhet i andra hand behöver du alltid hyresvärdens godkännande. Om din hyresvärd säger nej kan du ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till andrahandsuthyrning. Den här broschyren beskriver innebörden av lagreglerna kring andrahandsuthyrning på ett kort och enkelt sätt.

Mer information om andrahandsuthyrning finns i dokumenten ”Att tänka på vid andrahandsuthyrning” och ”Riktlinjer för andrahandsuthyrning” på www.fastighetsagarna.se

Gränsen mot inneboende

Att ha någon inneboende hos sig utgör inte andrahandsuthyrning. Men om du sällan vistas i lägenheten måste du kunna bevisa att du inte i praktiken gett någon annan ensamrätt att bo i lägenheten. Det saknar betydelse om du inte tar ut någon hyra eller om du låst ett rum. Så snart du ger någon annan ensamrätt till din lägenhet är det fråga om andrahandsuthyrning.

Skäl för andrahandsuthyrning

För att få hyra ut din lägenhet i andra hand måste du kunna bevisa att du har så kallade beaktansvärda skäl. Sådana skäl är till exempel:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort. Resvägen måste vara mer än 8-10 mil eller ta mer än 1,5 timme per dag enkel väg.
- Provsamboende i parförhållande. Provsamboendet kan ske i din partners bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad, men ni får inte tidigare ha bott tillsammans.
- Ålder eller sjukdom - om du läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende.

Tidsgräns

Andrahandsuthyrning begränsas vanligen till ett år. Förnyat godkännande kan ges ytterligare högst två gånger med ett år för varje gång. Ju längre tid som du är borta från lägenheten, desto svagare blir skälen för uthyrningen.

I regel kan du alltså hyra ut din lägenhet i sammantaget högst tre år i följd oavsett vilket eller vilka skäl du har. Ett undantag är om du skall provsambo. Vid provsamboende har du rätt att hyra ut din lägenhet under sammantaget högst ett år.

Om du hyr ut din lägenhet till samma person under längre tid än två år får andrahandshyresgästen besittningsskydd gentemot dig. Mer information om detta och formulär för avtal om avstående från besittningsskydd finns på hyresnämndens hemsida www.dom.se/hyresnamnden

Andrahandshyresgästen

Den som du hyr ut din lägenhet till – andrahandshyresgästen - måste vara en skötsam person. Hyresvärderna har rätt att vägra samtycke till uthyrningen om andrahandshyresgästen är känd för att vara en störande person. Du avgör själv om du vill hyra ut till någon som har låga inkomster.

I förhållande till din hyresvärd är det alltid du som ansvarar för hyresbetalningarna och eventuella skador på lägenheten. Om du inte återflyttar är det du som ytterst ansvarar för flyttstädningen. Du kan förlora ditt hyreskontrakt om du hyr ut till någon som stör grannarna. Var därför noga med att kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga och skötsamhet. Du kan även begära säkerhet, till exempel borgen eller deposition av en eller flera månadshyror, av andrahandshyresgästen. Använd gärna en borgensförbindelse avseende bostadshyresavtal. En sådan borgensförbindelse kan beställas från branschorganisationen Fastighetsägarna.

Du kan kontakta andrahandshyresgästens tidigare hyresvärd, arbetsgivare eller andra referenser. Du kan även ringa till kronofogdemyndigheten och fråga om andrahandshyresgästen har så kallade betalningsanmärkningar eller om andrahandshyresgästen har blivit vräkt från någon tidigare bostad. Du kan också ringa till tingsrätten och fråga om det finns några tvistemåls- eller brottmålsdomar mot andrahandshyresgästen.



Övrigt

Använd gärna Fastighetsägarnas formulär för ”avtal om uthyrning av bostadshyreslägenhet i andra hand” när du skriver avtal med andrahandshyresgästen. Avtalet kan beställas från branschorganisationen Fastighetsägarna.

Andrahandshyresgästen har dig som hyresvärd. Andrahandshyresgästen har inte någon rätt att ta över förstahandshyreskontraktet.

Andrahandshyresgästen bör betala samma hyra som du för lägenheten. För en fullt möblerad lägenhet kan du göra ett påslag om högst tio procent av månadshyran. Andrahandshyresgästen kan ansöka hos hyresnämnden om att få tillbaka eventuell överhyra (med ränta).

Hyresvärdens behov av att till exempel använda din lägenhet som evakueringsbostad utgör ingen godtagbar anledning att inte godkänna andrahandsuthyrningen.

Vänd dig till din hyresvärd för att få en ansökningsblankett avseende andrahandsuthyrning.

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Medlemmar är ägare av bostads- och lokalhyreshus, industrifastigheter och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen
Adress Box 53081, 400 14 Göteborg
Besöksadress Vasagatan 45
Tel 031-755 33 00 > Fax 031-755 33 39
E-post gff@gff.se > www.fastighetsagarna.se