

## **NÅGRA SAKER ATT TÄNKA PÅ VID ANDRAHANDSUTHYRNING**

### **Hyresvärdens samtycke krävs**

Det är inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet utan fastighetsägarens samtycke. Den som vill hyra ut i andra hand skall göra en skriftlig ansökan till hyresvärden.

### **Riskfyllt att hyra ut utan samtycke eller tillstånd**

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

### **Kontrollera andrahandshyresgästen för 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 ha följande i åtanke:

- Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga.
- Ta reda på hans/hennes arbetsförhållanden och vilka inkomster han eller hon har.
- Ta referenser från arbetsgivare och andra som kan uttala sig om andrahandshyresgästen.

### **Ibland behövs 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.

### **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, ev foto, 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.

## **Ordna med telefon m.m**

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 el-abonnemang. 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.

## **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 för två år tillbaka i tiden.

## **Till sist....**

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

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