

Hyresvärdens samtycke krävs

Det är inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet utan fastighetsägarens samtycke. Den som överväger att hyra ut i andra hand skall göra en skriftlig ansökan till hyresvärden och ange skälen för andrahandsuthyrningen. Namnet på den föreslagna hyresgästen skall anges i bifogad ansökan.

Om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke

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 man hyr ut i andra hand utan hyresvärdens samtycke kan man förlora sin hyresrätt, det vill säga 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 åtgärder:

- Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga.
- Ta reda på hans/hennes arbetsförhållanden och vilka inkomster han eller hon har.
- Ring Kronofogdemyndigheten på telefonnummer 0771 73 73 00 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

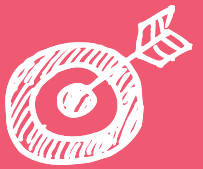
När man fått klartecken för att hyra ut till en viss person, bör man träffa honom/henne i lägenheten. Gör upp en inventarieförteckning, ev med foto, om möbler skall ingå i uthyrningen och anteckna vad som ingår i uthyrningen. Det är viktigt att man gör en gemensam besiktning av lägenheten och dokumenterar eventuella skador som finns vid uthyrningen.

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.

Ordna med telefon, el, hyreskontrakt och hemförsäkring

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 hyresvärd/fastighetsägaren. Om man låter andrahandshyresgästen betala direkt till hyresvärd och betalningen görs för sent 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 möblemålet 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.

Ordna med fullmakt vid utlandsvistelse

Om förstahandshyresgästen skall vistas utomlands under tiden som andrahandsupplåtelsen pågår, bör förstahandshyresgästen ge fullmakt åt en person som bor i Sverige och som kan företräda förstahandshyresgästen och ta emot uppsägning. Fullmakten skall lämnas till fastighetsägaren/hyresvärd. 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
- fastighetsägaren får sina hyror i tid
- störningar inte förekommer under uthyrningen
- lägenheten inte skadas under andrahandsuthyrningen