



Hyresförhållandet

För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs det att man har sin hyresvärds tillstånd. Om hyresvärden nekar detta kan man få tillåtelse genom en ansökan till hyresnämnden. För att hyresnämnden skall lämna tillåtelse krävs beaktansvärda skäl, såsom studier eller tillfälligt arbete på annan ort, vistelse på sjukhus eller vårdinrättning eller att man skall sambo på prov med någon. Hyresnämnden lämnar som regel inte tillstånd för mer än ett år åt gången.

Hyresförhållandet mellan er och andrahandshyresgästen är ett andrahandshyreskontrakt. Detta innebär att ni har ett rättsförhållande, inte andrahandshyresgästen och er hyresvärd. Det är således upp till er att se till att hyran blir betald i tid och att andrahandshyresgästen sköter sig på samma sätt som om ni själv bott där. Om så inte sker kan ni komma att förlora er hyresrätt.

Tiden

Vid hyresperioder som överstiger två år kan er hyresgäst få besittningsskydd, och kan därigenom neka till att acceptera en uppsägning. För att undvika detta skall man innan hyres avtalet skrivs på skicka in en ansökan om avstående av besittningsskydd till Hyresnämnden.

Uppsägningstid

En hyresgäst har alltid rätt att säga upp ett hyresavtal med 3 månaders varsel.

Hyran

Hyran som man tar ut vid ett andrahandshyresförhållande skall vara skälig. Detta betyder att den inte skall vara påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till det så kallade bruksvärdet är likvärdiga. Bruksvärdet bestämmer man genom att jämföra hyror för likartade lägenheter på orten som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsbolag. Detta innebär att du i princip för en omöblerad lägenhet inte får ta ut mer än vad du själv har i hyra. Hyr du ut en möblerad lägenhet får du ta ut en skälig hyra för möbler och inventarier. Traditionellt har en nivå om 10% påslag för möblernas värde per år ansetts som skäligt.

Dessa bestämmelser gäller även för hyresgäster i bostadsrätter och andelshus. Man tar alltså inte hänsyn till eventuella avgifter och lån som man kan ha på denna sorts boende, utan tillämpar bruksvärdesprincipen här med.

En hyresgäst som anser att hon fått betala överhyror kan få detta prövat av hyresnämnden. Förstahandshyresgästen kan åläggas att betala tillbaka vad han eller hon tagit ut utöver det skäliga beloppet. Återbetalning kan bli aktuell från hyrestidens början och avse betalda hyror upp till två år. Ansökan till hyresnämnden om återbetalning kan ske under hyrestiden, men även sedan andrahandshyresgästen flyttat, dock senast 3 månader efter utflytt.

Som förstahandshyresgäst/bostadsrättsinnehavare har jag tagit del av ovanstående information. Jag har även tillåtelse att hyra ut min lägenhet i andra hand från fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen.

_____ den _____

Underskrift