

# Nya regler för uthyrning av hyresrätt i andra hand

Den 1 oktober 2019 börjar nya regler gälla för uthyrning av hyresrätt i andra hand. Dessutom ändras reglerna för inneboende och lägenhetsbyte. Här har vi samlat de viktigaste reglerna du som hyresgäst bör känna till.

## Andrahandsuthyrning kräver alltid tillstånd

Du behöver alltid tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden, för att få hyra ut din hyresrätt i andra hand. Om du inte fått tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden och ändå hyr ut din hyresrätt i andra hand riskerar du att bli av med hyreskontraktet och tvingas flytta från lägenheten.

## Du får inte ta ut högre hyra än vad du själv betalar

När du fått tillstånd av hyresvärden eller hyresnämnden att hyra ut din hyresrätt i andra hand får du inte ta ut en högre hyra än den du själv betalar. Om du hyr ut lägenheten möblerad får du högst lägga på 15 procent på hyran. Om el, bredband eller liknande ingår i hyran när du hyr ut lägenheten i andra hand får du bara ta betalt för de kostnader som du själv har.

Om du tar ut en högre hyra av din andrahandshyresgäst än vad du har rätt till riskerar du att bli av med din lägenhet. Om hyresrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd och till en för hög hyra riskerar du dessutom böter eller fängelse, eftersom det är brottsligt från och med den 1 oktober 2019.

## Du måste bo i lägenheten för att ha inneboende

Du får som hyresgäst ha inneboende i din hyresrätt. Du får ta ut hyra av den inneboende men bara för den del av lägenheten som den inneboende använder. Har du flera inneboende får du inte ta ut en hyra av de inneboende som tillsammans är större än vad du själv betalar i hyra.

Rätten att ha inneboende gäller enbart om du själv bor i lägenheten. Om du inte bor i lägenheten gäller reglerna om andrahandsuthyrning av hyresrätter och då behöver du tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden.

## Lägenhetsbyte ska godkännas

För att få byta en hyresrätt mot en annan hyresrätt behöver du tillstånd från hyresvärden, eller från hyresnämnden. Både du som hyresgäst och den du vill byta lägenhet med behöver också som huvudregel ha bott i lägenheten i 1 år för att hyresnämnden ska godkänna bytet.

Hyresnämnden godkänner inte byte av en hyresrätt mot en bostadsrätt eller villa.

## Sälja eller köpa hyreskontrakt är ett brott

Det är ett brott att sälja eller köpa ett hyreskontrakt, till exempel att ta betalt för sin hyresrätt i samband med ett lägenhetsbyte. Det är också förbjudet att betala en hyresgäst, svartmäklare eller annan person för att få ett hyreskontrakt. Straffet för att sälja eller köpa ett hyreskontrakt är böter eller fängelse.

## Du måste anmäla folkbokföringsadress

Du ska vara folkbokförd där du bor. Sedan den 1 juli 2018 är det ett brott att lämna felaktiga uppgifter eller att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket när man flyttar. Straffet är böter eller fängelse.

## Här kan du få mer information

Om du har frågor kring andrahandsuthyrning av din hyresrätt kan du vända dig till din hyresvärd. Du kan också få mer information av hyresnämnden.



## Andrahandsuthyrning Gunnarssons fastigheter.

1. Först och främst är det viktigt att du har ett legitimt skäl till varför du vill hyra ut din lägenhet i andrahand. Exempel på sådant är om du ska studera eller jobba på annan ort.
2. Välj din andrahandshyresgäst med omsorg. Vid andrahandsuthyrning så är du som förstahandshyresgäst fortfarande ansvarig för lägenheten och inga av dina åtaganden eller skyldigheter mot oss förändras, **du är alltså personligen fortfarande ansvarig för att betala hyran**. Detta innebär vidare att om andrahandshyresgästen missköter sig (exempelvis om störningsanmälningar riktas mot andrahandshyresgästen) så blir du ansvarig.
3. För att undvika att andrahandshyresgästen får besittningsskydd så rekommenderar vi att andrahandshyresavtalet inte är längre än sex månader. Besittningsskyddet går även att avtala bort i ett särskilt avtal, se Hyresnämndens hemsida för mer info.
4. Hyran du tar ut av andrahandshyresgästen måste vara skälig, annars kan andrahandshyresgästen ha rätt till skadestånd. Detta gäller även om andrahandshyresgästen godkänt hyran. Hyr du exempelvis ut din lägenhet möblerad så brukar ett påslag kring 10 % ses som rimligt, vid eventuell tvist är det dock i slutändan hyresnämnden som avgör.

Ovannämnt är inte det enda du bör ha i åtanke men är några detaljer som vi tycker är viktiga. Generellt sett så är det bättre att ha ett utförligt avtal än ett knapphändigt, se därför till att beröra så många aspekter som möjligt så det inte råder några tveksamheter om vad som gäller. Ett annat tips är att ta flera bilder på lägenheten och lägg in dessa som bilaga så det blir enklare att avgöra i efterhand vad som kan räknas som skäligt slitage och vad som kanske inte gör det så du har ett extra skydd ifall andrahandshyresgästen missköter sig.