

10 goda råd....

Till dig som funderar på att hyra ut din bostad i andrahand!

Allt fler och fler väljer att hyra ut sin bostad i andra hand. Det är ett enkelt sätt att slippa dubbelhyra om man har en annan bostad, eller om man ska studera/arbeta på annan ort. Med andrahandsuthyrning följer dock mycket ansvar, och det är mycket som kan gå snett. Visste du till exempel att det är du som förstahandshyresgäst som bär ansvaret om bostadens skick väsentligt försämras under tiden du hyr ut i andrahand?

Här följer 10 goda råd till dig som funderar på att hyra ut din bostad i andrahand!

1. Det absolut viktigaste är att du och andrahandshyresgästen har ett **skriftligt avtal** på uthyrningen. I avtalet bör samtliga villkor för uthyrningen finnas med. Detta gäller allt från månadshyra med instruktioner för hur betalning ska ske, hur länge hyresavtalet ska gälla, hur lång uppsägningstiden är och vad som händer vid ena partens avtalsbrott, till parternas rättigheter, skyldigheter och mycket mer!

Tänk även på att hyresvärden eller föreningen kan vilja ha en kopia på avtalet, eller tillhandahålla ett eget avtal som du och andrahandshyresgästen ska rätta er efter.

2. Om du hyr ut din hyresrätt måste hyresvärden godkänna andrahandshyresgäster i förväg. I och med en lagändring som börjar gälla den 1 oktober 2019 är så kallad ”svart-uthyrning” totalförbjuden, och du riskerar att utan förvarning få ditt förstahandskontrakt uppsagt. Efter lagändringen kan **svartuthyrning i allra värsta fall leda till ett fängelsestraff!** Detsamma gäller om man försöker köpa eller sälja ett hyreskontrakt, så om någon erbjuder dig pengar i utbyte mot kontrakt ska du **inte** acceptera dessa.

Om du hyr ut din bostadsrätt gäller andra regler som inte är lika strikta, men du behöver fortfarande styrelsens godkännande, eller hyresnämndens, för att få hyra ut. Vissa bostadsrättsföreningar vill inte att man hyr ut i andra hand, och vissa vill godkänna andrahandshyresgästen innan uthyrningen.

3. När du funnit en lämplig andrahandshyresgäst kan det vara lämpligt att se så att personen inte har några betalningsanmärkningar hos Kronofogden eller något inkassobolag. Upprepade betalningsanmärkningar är ofta indikativa på att personen har svårt att betala för sig, och om detta sker kan det i värsta fall sluta med att du själv får lida konsekvenserna på grund av att hyran eller avgiften inte blivit betald av din andrahandshyresgäst.
4. Be din hyresgäst om referenser från tidigare värdar, och följ upp! På så sätt får du veta i förväg om det varit några problem med personens boende tidigare och har själv en chans att avgöra om detta verkligen är en person du vill hyra ut till.
5. Be hyresgästen om en deposition, vanligtvis på runt en månadshyra. Denna får hyresgästen tillbaka när hyresavtalet löper ut, förutsatt att bostaden är i samma skick som den ursprungligen hyrdes ut i. Om det skulle vara något som behöver repareras eller underhållas efter hyresgästens utflytt, förbehåller du dig rätten att använda gästens deposition till att täcka dessa kostnader. Glöm bara inte att skriva ned detta villkor i avtalet!
6. Tänk på att det inte är meningen att man ska tjäna pengar på att hyra ut i andrahand. Tar du ut en hyra som är betydligt dyrare än din egen hyra eller månadsavgift kan du bli återbetalningsskyldig till hyresgästen (upp till 2 år tillbaka i tiden) eller bli uppsagd utan förvarning. Om det, i samband med att ockerhyra uppdagas, även kommer fram att hyreskontraktet inte godkänts av hyresvärden (olovlig uthyrning), eller att det har rört sig om en kontraktförsäljning, riskerar du att dömas till **fängelse i upp till 2 år!**
Ett sätt som du ändå kan tjäna lite pengar på att hyra ut din lägenhet, lagligt, är om du väljer att hyra ut bostaden möblerad. Då har du rätt att ta ut 10-15% utöver månadshyran, med hänsyn till slitage på möblerna. Självklart ska du även få ersättning för andra kostnader för bostaden som inte ingår i själva hyran, såsom el, bredband m.m.
7. Glöm inte att tänka på hemförsäkringen! De flesta hemförsäkringar täcker olyckor m.m. i bostaden även om det inte är du personligen som bor i den, men det skadar inte att höra med ditt försäkringsbolag att så verkligen är fallet. Om försäkringen inte täcker andrahandsuthyrning kan det bli väldigt dyrt om något händer med bostaden. Om du ska hyra ut under en längre tid, kan det vara en god idé att avtala om att hyresgästen själv ska teckna en hemförsäkring.
8. Tänk på att du som hyr ut din bostadsrätt är skattskyldig för de pengar du får in för andrahandsuthyrningen! Se därför till att ha stenkoll på hur mycket du får in i hyra, och deklarera detta nästföljande år så du slipper oväntade skatteskulder.

9. Förutom själva hyresavtalet finns det andra viktiga dokument att upprätta, främst en inventarieförteckning (om du hyr ut möblerat, eller om det finns diskmaskin och liknande i bostaden) samt en förteckning över skador och brister i lägenheten. Komplettera helst denna med film eller foto på skadan/bristen. Detta skyddar dig som hyresvärd genom att det är enkelt att upptäcka nya skador eller brister som orsakats av hyresgästen, och det skyddar även hyresgästen mot att hållas ansvarig för skador eller brister som funnits innan inflytten.
10. Glöm inte heller att kvittera ut samtliga nycklar som lämnas ut! Om din hyresgäst förlorar en nyckel och det behövs ett låsbyte, är det viktigt att det finns nedskrivet hur många nycklar gästen hade från början, om du inte vill betala för låsbytet själv.
Tänk också på att din hyresgäst har exklusiv rätt till bostaden under hyresperioden, vilket innebär att du inte får gå in i bostaden utan tillåtelse, även om du behåller en nyckel (vilket också ska noteras skriftligt)!

Observera att lagändringen gäller för hyresavtal som ingås **efter** den 1 oktober 2019. Har du redan ett gällande andrahandsavtal som ingicks innan denna dag, ska detta inte påverkas av lagändringen.

Visst är det mycket att tänka på? Oroa dig inte, många företag erbjuder gratis avtalsmallar för andrahandsuthyrning. Det allra säkraste sättet att tillvarata din rätt som förstahandshyresgäst är dock att kontakta en advokat eller jurist. Vi på Centrumadvokaterna hjälper dig mer än gärna att hitta rätt i andrahandsuthyrnings-djungeln, och ser till att allting blir rätt!