

Att tänka på vid andrahandsuthyrning

Hyresvärdens samtycke krävs

Det är inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet utan fastighetsägarens samtycke. Den som överväger att hyra ut i andrahand skall göra en skriftlig ansökan till hyresvärden. Du kan få hyra ut din lägenhet i andrahand om du har beaktansvärda skäl och inte kan bo i lägenheten under en viss tid.

Hyresvärden kan dock motsätta sig att tillstånd ges, om befogad anledning finns till detta. En sådan anledning kan vara att den föreslagna andrahandshyresgästen gjort sig känd som en störande person eller att du saknar beaktansvärda skäl för uthyrningen.

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 du, innan du gör din ansökan till hyresvärden, själv kontrollerar den person som du överväger att hyra ut till. Han eller hon måste kunna betala hyran och du behöver kunna lita på att det är en skötsam person.

Under uthyrningstiden ansvarar du som förstahandshyresgäst för lägenheten enligt hyreslagens bestämmelser. Det innebär att du kan mista ditt förstahandskontrakt om andrahandshyresgästen är störande eller inte betalar hyran i tid. Låt därför aldrig andrahandshyresgästen betala hyran direkt till fastighetsägaren, låt denne istället betala hyran till dig.

Innan du väljer andrahandshyresgäst bör du därför vidta minst följande åtgärder:

- Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga. Begär en kopia på en lönespecifikation
- Ta en kreditupplysning av den tilltänkte andrahandshyresgästen för att säkerställa att skulder och anmärkningar saknas
- Ring tingsrätten och hör efter om det finns några domar mot andrahandshyresgästen. Fråga efter både tvistemåls- och brottmålsdomar
- Ta referenser från tidigare hyresvärd om sådan finns

Hyran skall vara skälig

Ta inte ut överhyra. Du får inte ta ut högre hyra än den du betalar till ByggGöta. Visst påslag får göras om lägenheten är fullt möblerad. Påslaget får då vara cirka 10-15% av hyran. Tänk på att andrahandshyresgästen kan ansöka hos hyresnämnden om att få tillbaka eventuell överhyra om den anses oskälig. Du blir då återbetalningsskyldig av det belopp som hyresnämnden finner oskälig.

Ansökan ska göras i god tid

Handläggningstiden är 2-6 veckor och påbörjas inte innan ansökan är komplett med de intyg som krävs.

Maila din ansökan inklusive begärda intyg tillsammans med undertecknat avtal om andrahandsuthyrning till info@bygg-gota.se

Förstahands- hyresgäst(er) (sökande)	Namn:		Personnr:	
	Namn:		Personnr:	
	E-postadress:	Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
	Adress under uthyrningen:		Postnr:	Ort:
Lägenhetens adress m.m.	Gatuadress:		Postnr:	Ort:
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):	Trappor:	Lägenhetens area i m ² ca:	Lägenhetsnummer Hyresvärdens nr: Officiellt nr:
Ansökan	Jag/vi ansöker härmed om att få hyra ut min/vår lägenhet i andra hand till nedan föreslagen hyresgäst under tiden fr.o.m. _____ t.o.m. _____			
Skälen för ansökan	Skälen för ansökan är följande:			
Andrahandshyra	Jag/vi kommer begära följande hyra av andrahandshyresgästen _____ per månad. I hyran ingår följande tillägg:			
Föreslagen andrahands- hyresgäst(er)	Namn:		Personnr:	
	Namn:		Personnr:	
	Gatuadress:	Postnr:	Ort:	
	E-postadress:	Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
Handlingar till stöd för ansökan	☐ Arbetsgivarintyg ☐ Studieintyg ☐ Läkarintyg			Bilaga:
	☐ Annan handling _____			
	☐ Kopia av upprättat hyresavtal med den föreslagna andrahandshyresgästen bifogas.			
Fullmakt	Fullmakt för _____ att företräda mig/oss i alla ärenden beträffande lägenheten bifogas i original.			Bilaga:

Upplysningar	• För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs samtycke från hyresvärden. Handläggningstiden är cirka fyra veckor från det att en komplett ansökan kommit in till hyresvärden. Andrahandsuthyrning medges normalt för högst ett år per ansökningstillfälle. Avslår hyresvärden ansökan, har hyresgästen möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till andrahandsuthyrningen. • Uthyrning i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden kan utgöra grund för uppsägning utan föregående varning. Detsamma gäller om samtycke eller tillstånd grundats på oriktiga uppgifter eller om en hyra som överstiger skälig hyra tas ut mot andrahandshyresgästen. Skälig hyra är samma hyra som hyresgästen själv betalar till sin hyresvärd samt tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter exempelvis bredband. Tilläggen får högst motsvara hyresgästens egna kostnader och för möblering, högst 15 % av det belopp som förstahandshyresgästen betalar i hyra. Av Fastighetsägarnas "Riktlinjer för andrahandsuthyrning" framgår att hyresgästen efter beslut av hyresnämnden kan bli återbetalningsskyldig gentemot andrahandshyresgästen, om överhyra tas ut. Riktlinjerna finns tillgängliga på www.fastighetsagarna.se. • Hyresgästen svarar även under tiden lägenheten är upplåten i andra hand för alla förpliktelser, som åvilar honom eller henne enligt hyresavtalet och hyreslagen. Något hyresförhållande mellan hyresvärden och andrahandshyresgästen uppkommer inte genom hyresvärdens medgivande till andrahandsupplåtelse. • Om den föreslagna andrahandshyresgästen vill lämna referenser till stöd för ansökan, kan rutan för "annan handling" under avsnittet "Handlingar till stöd för ansökan" kryssas i och referenslista bifogas.
Underskrift	Jag/vi intygar härmed på heder och samvete att lämnade uppgifter är riktiga Ort/datum: _____ Förstahandshyresgäst: _____ Namnförtydligande: _____ Förstahandshyresgäst: _____ Namnförtydligande: _____
Hyresvärdens beslut	☐ Ansökan beviljas för tiden _____ ☐ Ansökan avslås ☐ För beviljat tillstånd gäller följande villkor. Andrahandsuthyrningen får inte påbörjas innan villkoren uppfyllts ☐ Att hyresgästen lämnar av andrahandshyresgästen undertecknad exemplar av information till andrahandshyresgäst (bilaga) ☐ Att hyresgästen lämnar fullmakt ☐ Att hyresgästen lämnar intyg om provsamboende ☐ _____ ☐ Skäl till att ansökan avslås _____ ☐ Information till föreslagen andrahandshyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga Ort/datum: _____ Hyresvärd: _____ Hyresvärd: _____ Namnförtydligande: _____ Namnförtydligande: _____

Bilaga:

Hyresgäst	Namn:		Personnr:	
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:
Provsambo	Namn:			Personnr:
Lägenhetens adressm.m.	Gatuadress:		Postnr:	Ort:
	Lägenhetstyp(antal rum och kök/kokvrå):	Trappor	Lägenhetens area i m ² ca:	Lägenhetsnummer Hyresvärdens nr: Officiellt nr:
Adress under provsamboendet	Gatuadress:		Postnr:	Ort:
	Antal rum och kök/kokvrå:		Lägenhetens area i m ² ca:	
Underskrift	Vi intygar härmed på heder och samvete att vi avser att provsambo tillsammans i ovan angiven bostad.			
	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresgästens namn:		Provsambos namn:	
	Namnteckning:		Namnteckning:	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Nr: _____

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Förstahands- hyresgäst(er)	Namn:		Personnr:	
	Namn:		Personnr:	
	E-postadress:	Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
	Adress under uthyrningen:	Postnr:	Ort:	
Andrahands- hyresgäst(er)	Namn:		Personnr:	
	Namn:		Personnr:	
	E-postadress:	Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
	Adress under uthyrningen:	Postnr:	Ort:	
Bostads- hyreslägenhet som upplåts i andra hand	Förstahandshyresgästen upplåter härmed till andrahandshyresgästen i andra hand följande bostadshyreslägenhet:			
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):	Trappor:	Lägenhetens area i m ² ca:	Lägenhetsnummer Hyresvärdens nr: Officiellt nr:
	Gatuadress:	Postnr:	Ort:	
	Till lägenheten hör ☐ vindsutrymme nr: _____ ☐ källarutrymme nr: _____			
Hyra	Hyran är _____ kr (samma belopp som hyresgästen betalar till fastighetsägaren med nedanstående tillägg). Om förstahandshyresgästens hyra höjs eller sänks ska andrahandshyresgästens hyra ändras i motsvarande mån.			
Hushållsel	Andrahandshyresgästen ska stå för kostnaden för hushållsel ☐ genom eget abonnemang ☐ genom ersättning till förstahandshyresgästen med _____ kr per månad			
Bredband, TV m.m.	I uthyrningen ingår ☐ bredband mot en ersättning om _____ kr per månad (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar) ☐ tv-kanalpaket mot en ersättning om _____ kr per månad (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar) ☐ _____ mot en ersättning om _____ kr per månad (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar)			
Garage och p-plats	Förstahandshyresgästen upplåter även ☐ parkeringsplats nr _____ mot en ersättning om _____ kr per månad (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar) ☐ garageplats nr _____ mot en ersättning om _____ kr per månad (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar)			
Möbler m.m.	I uthyrningen av lägenheten ingår ☐ möbler och inventarier mot en ersättning om _____ kr per månad (ersättningen får inte överstiga 15 % av den ovan angivna månadshyran). Parterna ska senast vid tillträdet av lägenheten upprätta en förteckning över möbler och inventarier. Förteckningen, ska upprättas i två exemplar och undertecknas av parterna, som tar var sitt exemplar. Bilaga:			
Betalning av hyra	Andrahandshyresgästen ska till förstahandshyresgästen betala hyran och tillägg till hyran enligt ovan utan påminnelse i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads utgång. ☐ Betalning ska ske genom insättning på konto nr _____ ☐ Betalning ska ske kontant mot kvitto till förstahandshyresgästen. ☐ Betalning ska ske kontant mot kvitto till förstahandshyresgästens ombud: (Ange här namnet på ombudet): _____			
Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 78 upprättat 2006 i samråd med Sveriges Allmännyttan. Reviderat av Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Allmännyttan 2013, 2015 och 2019. Eftertryck förbjuds.			Sign:	Sign:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska andrahandshyresgästen betala ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
Besiktning och tillträde	Parterna ska senast vid tillträdet av lägenheten upprätta en förteckning över eventuella brister och skador såväl på lägenheten som på möbler och inventarier. Förteckningen ska upprättas i två exemplar och undertecknas av parterna, som tar var sitt exemplar.	Bilaga:
Hyrestid och uppsägning	Alternativ 1 (Tillsvidareavtal) Hyrestiden löper under tiden fr.o.m. _____ och tills vidare. Avtalet ska sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägningen ska ske tidigast till det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen. (Observera att uppsägningen måste göras till ett månadsskifte)	Alternativ 2 (Bestämd tid) Hyrestiden löper under tiden _____ t.o.m. _____ ☐ Avtalet ska sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägning ska ske ☐ senast tre månader före hyrestidens utgång (gäller avtal med bestämd hyrestid) ☐ senast en (1) vecka före hyrestidens utgång (gäller endast avtal med bestämd hyrestid som understiger tre månader) ☐ Avtalet upphör att gälla vid hyrestidens utgång utan uppsägning (OBS! Detta alternativ kan väljas endast om hyrestiden är bestämd och hyresförhållandets längd sammanlagt inte överstiger nio månader)
Förlängningstid	Vid bestämd hyrestid gäller följande. Om varken förstahands- eller andrahandshyresgästen säger upp detta avtal förlängs hyrestiden ☐ tills vidare ☐ med en (1) månad för varje gång uppsägning inte sker ☐ med _____ månader för varje gång uppsägning inte sker	
Hemförsäkring	☐ Andrahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden	
Säkerhet m.m.	☐ Andrahandshyresgästen förbinder sig att solidariskt med förstahandshyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt förstahandshyresavtalet. Som säkerhet för fullgörandet av sina förpliktelser enligt detta avtal ställer andrahandshyresgästen säkerhet i form av ☐ deposition om _____ kr. ☐ borgensåtagande av (namn på borgensman) _____ Se separat borgensförbindelse. (Fastighetsägarnas formulär för borgensförbindelse avseende bostadshyresavtal, formulär nr 5, kan användas. Formuläret finns på www.fastighetsagarnadokument.se)	
Andrahands-hyresgästens skyldigheter och ansvar vid användning av lägenheten	Hyreslägenheten får endast användas som bostad. Andrahandshyresgästen får inte överlåta detta avtal till någon annan. Andrahandshyresgästen förbinder sig att inte hyra ut lägenheten i andra hand utan förstahandshyresgästens samtycke (observera att förstahandshyresgästen i sådant fall måste få fastighetsägarens samtycke) att inte utan särskilt tillstånd uppsätta anslag, skyltar, markiser, utomhusantennar eller liknande på fastigheten samt att vid reparation av fastigheten ombesörja nedtagning och i förekommande fall återuppsättning att på egen bekostnad låta bortforsla avfall som är olämpligt för sopnedkast, soptunna eller soprum, om inte hyresvärden särskilt tillhandahåller container eller liknande att hålla till lägenheten hörande balkong eller altan fri från snö och is att i fastighet där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen att hålla lägenheten tillgänglig för sotning och rensning av kanaler att väl vårda lägenheten och de möbler m.m. som ingår i uthyrningen att genast meddela både förstahandshyresgästen och fastighetsägaren om lägenheten drabbas av t.ex. vattenskada eller ohyra, att följa gällande ordningsregler i huset att iaktta allt som i övrigt fordras för att iaktta sundhet, ordning och gott skick i fastigheten att vid avflyttning lämna lägenheten väl rengjord samt att då till förstahandshyresgästen överlämna samtliga port- och dörrnycklar till lägenheten, även om nycklarna anskaffats av andrahandshyresgästen. att låta visa lägenheten för tilltänkt hyresgäst att svara för skador som uppkommer på grund av onormalt slitage exempelvis på grund av rökning, fettfläckar och husdjur. Andrahandshyresgästen svarar för skador på eller för förlust av möbler och inventarier samt skador på lägenheten och gemensamma utrymmen som orsakats av honom eller henne eller någon han eller hon ansvarar för genom vårdslöshet, försummelse eller uppsåttligt handlande. Andrahandshyresgästen ansvarar härvid för familjemedlemmar och andra som hör till hans hushåll, gäster, inneboende och personer som för hans räkning utför arbete i lägenheten.	
Nycklar	Andrahandshyresgästen erhåller _____ st. port- och dörrnycklar till lägenheten.	
Avflyttnings-besiktning	Vid avflyttningen ska parterna gemensamt besiktiga lägenheten och upprätta en förteckning avseende brister och skador i lägenheten samt på möbler och inventarier som uppstått under uthyrningen. Förteckningen ska upprättas i två exemplar varav parterna tar var sitt. Besiktningen bör göras när lägenheten är tom från andrahandshyresgästens möbler och inventarier. Av förteckningen bör framgå om parterna i något avseende inte är överens. I samband med upprättandet av förteckningen bör parterna komma överens om eventuell ersättning som andrahandshyresgästen ska betala till förstahandshyresgästen för brister och skador. Deposition återbetalas direkt efter godkänd avflyttningsbesiktning.	Bilaga:

Särskilda- bestämmelser	Förstahands- och andrahandshyresgästen har kommit överens om följande särskilda bestämmelser:	
Upplysningar	En andrahandshyresgäst får aldrig något hyresförhållande till fastighetsägaren eller rätt att ta över förstahandshyreskontraktet. Andrahandshyresgästen har enligt hyreslagen inte heller något besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen under de två första åren av en andrahandsuthyrning. För andrahandsuthyrningar som överskrider två år kan särskilt avtal om avstående från besittningsskydd träffas. Ett sådant avtal gäller i högst fyra år från det att andrahandshyresgästen flyttat in i lägenheten. Blankett om avstående från besittningsskydd finns på hyresnämndens hemsida www.hyresnamnden.se och på www.fastighetsagarnadokument.se . Av Fastighetsägarnas "Riktlinjer för andrahandsuthyrning" framgår att förstahandshyresgästen efter beslut av hyresnämnden kan bli återbetalningsskyldig gentemot andrahandshyresgästen samt förverka hyresrätten till sin lägenhet, om överhyra tas ut. Riktlinjerna finns tillgängliga på www.fastighetsagarna.se .	
Villkor för detta avtals giltighet	Ett villkor för detta avtals giltighet är att förstahandshyresgästen före hyrestidens början fått fastighetsägarens samtycke eller hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning. Utan samtycke eller tillstånd gäller inte detta avtal och uthyrningen kan inte påbörjas.	
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:
	Förstahandshyresgäst:	Andrahandshyresgäst:
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:
	Förstahandshyresgäst:	Andrahandshyresgäst:
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr.o.m. _____ till vilken dag andrahandshyresgästen förbinder sig att ha avflyttat.	
	Ort/datum:	Ort/datum:
	Förstahandshyresgäst:	Andrahandshyresgäst:
	Förstahandshyresgäst:	Andrahandshyresgäst: