Att tänka på vid andrahandsuthyrning

Hyresvärdens samtycke krävs

Det är inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet utan fastighetsägarens samtycke. Ansökan görs skriftligen till Paulssons Fastigheter och där ska man ange skälen för andrahandsuthyrningen. Godkända skäl för uthyrning är arbete eller studier på annan ort utanför pendlingsavstånd och samboprov. Uthyrning beviljas för 6 månader i taget och kan förlängas upp till ett år om inga störningar har förekommit. Ansökningsblankett finns på vår hemsida paulssons.se

Riskfyllt att hyra ut utan samtycke eller tillstånd

Enligt 12 kap. 39 § jordabalken krävs att hyresvärden godkänner en andrahandsuthyrning. Att hyra ut sin lägenhet utan hyresvärdens godkännande och till felaktig hyra kan leda till uppsägning av hyreskontrakt, böter eller fängelse i upp till två år.

Kontrollera andrahandshyresgästen före uthyrning

Det är viktigt att du kontrollerar den person som du överväger att hyra ut till. Hen måste kunna betala hyran och man måste kunna lita på att det är en skötsam person. Om andrahandshyresgästen stör grannarna kan du själv mista lägenheten. Om störningar förekommer måste rättelse ske utan dröjsmål efter tillsägelse från Paulssons Fastigheter. Innan du väljer andrahandshyresgäst bör du därför vidta följande åtgärder:

- Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga. Ta reda på hens arbetsförhållanden och vilka inkomster hen har.

- Ta referenser från arbetsgivare, hyresvärd och andra som kan uttala sig om andrahandshyresgästen.

Inventarieförteckning och besiktning

Gör upp en inventarieförteckning 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. Om uthyrningen blir av, bör du också göra en besiktning när uthyrningen upphör, så att du kan kontrollera om det tillkommit några skador som andrahandshyresgästen skall svara för gentemot dig. Man ska komma ihåg att det alltid är du som förstahandshyresgäst som ansvarar för skador i lägenheten.

Paulssons Fastigheter
Kyrkogatan 13
222 22 Lund

lund@paulssons.se
Telefon 046 – 33 50 30

Ordna med el, bredband etc.

Kom överens om hur el och bredbandsavtal ska ordnas. Andrahandshyresgästen ska också ha en hemförsäkring.

Låt inte andrahandshyresgästen betala hyran direkt till fastighetsägaren

Du som förstahandshyresgästen sköter inbetalningarna av hyrorna. Om man låter andrahandshyresgästen betala direkt till Paulssons Fastigheter och betalningen görs för sent så går detta ut över dig som förstahandshyresgäst.

Hyran skall vara skälig

Du kan använda den hyra du betalar som utgångspunkt för vad som är skälig hyra. Om du hyr ut lägenheten möblerad har du rätt att göra påslag på hyran.
Tillägget får inte överstiga 15 procent av den hyra som du själv betalar. Tillägg för annat som ingår i andrahandshyran t.ex. hushållsel eller bredband får inte överstiga vad du själv betalar. Andrahandshyresgästen kan ansöka hos hyresnämnden om att få tillbaka eventuell överhyra (med ränta).

Ordna med fullmakt vid utlandsvistelse

Om du ska vistas utomlands under tiden som andrahandsupplåtelsen pågår, bör du ge fullmakt åt en i Sverige boende person som kan företräda dig och ta emot ärenden som rör lägenheten och ev. uppsägning. Fullmakten skall lämnas till Paulssons Fastigheter.

Till sist

Glöm aldrig bort att det är du som förstahandshyresgästen som har det fulla ansvaret gentemot fastighetsägaren för:

- att samtycke eller tillstånd till uthyrningen finns,
- att fastighetsägaren får sina hyror i tid,
- att störningar inte förekommer under uthyrningen och
- att lägenheten inte skadas under andrahandsuthyrningen.

Paulssons Fastigheter
Kyrkogatan 13
222 22 Lund
lund@paulssons.se
Telefon 046 – 33 50 30