

## Goda råd om att hyra eller hyra ut sin bostad i andra hand

Det finns en rad saker som du bör tänka på när du ska hyra eller hyra ut en bostad. Bostad Direkt rekommenderar alla hyresgäster och hyresvärdar att ta del av våra Goda Råd innan ett hyresförhållande ingås.

### Allmän information

Vi rekommenderar att en bostadvisning bokas så att ni får tillfälle att stifta bekantskap med varandra. Hyresgästen vill se bostadens skick och få uppgifter om t ex hyresnivå, hyrestid, eventuella krav, tillstånd för att hyra en bostad i andrahand. Som hyresgäst är det viktigt att ge ett gott intryck inför hyresvärden. Sammanställ gärna en förteckning med personuppgifter, inkomst, referenser och överlämna vid visningstillfället.

Som hyresvärd har du rätt att ställa krav på din hyresgäst vad det gäller skötsamhet och inkomst. Bostad Direkt bistår med kreditupplysning, där man kan se eventuella betalningsanmärkningar. Som säkerhet kan man begära borgen eller deposition för eventuell skada på inventarier eller obetald hyra.

Som hyresgäst ska du ej betala förskottshyra eller deposition innan ett hyresavtal är upprättat och signerat av bägge parter. Tänk på att alltid begära kvitto på erlagda betalningar.

### Tillstånd att hyra ut

När du hyr ut en bostad i andrahand ska du alltid ha hyresvärdens eller föreningens tillstånd. Detta är mycket viktigt då du utan tillstånd omedelbart måste vidta rättelse och be din hyresgäst att flytta. Är det bara en del av din lägenhet som hyrs ut, till exempel ett rum till en inneboende, behöver du inte fråga hyresvärden om lov. Detta gäller så länge den inneboende inte ska använda lägenheten självständigt. Sök tillstånd i god tid och begär att få det skriftligt. Hyresvärden har ej rätt att neka tillstånd om man har beaktansvärda skäl.

Exempel på beaktansvärda skäl:

- Tillfälliga studier eller arbete på annan ort.
- Provsammanboende.
- Militärtjänstgöring.
- Längre sjukhusvistelse eller annan rehabilitering.

Är lägenheten en bostadsrätt kan en bostadsrättsinnehavare även åberopa andra skäl för andrahandsupplåtelse. Som exempel kan nämnas köp av lägenhet att använda efter sin pension.

Om hyresvärden nekar tillstånd kan du kontakta Hyresnämnden för prövning av ärendet.

Hyresnämnden i Stockholm  
Fleminggatan 14, Box 8301  
104 20 Stockholm  
Tfn: 08-657 58 00

### Hyresnivå

Vad du kan ta ut i hyra för din bostad regleras av Hyreslagen om du hyr ut din hyresrätt och av Lagen om uthyrning av egen bostad ("Privatuthyrningslagen") om du hyr ut din bostadsrätt, ägarlägenhet eller villa.

### Bostad Direkt AB

Karlavägen 51, 114 49 Stockholm  
Telefon: 0771-28 28 20 // Fax: 08-503 80 889  
[www.bostaddirekt.com](http://www.bostaddirekt.com) // E-post: [info@bostaddirekt.com](mailto:info@bostaddirekt.com)

## Hyresrätt

Hyran ska vara skälig. Hyran är inte skälig om den är påtagligt högre än hyran för till bruksvärdet likvärdiga lägenheter. För vidare detaljer om innebörden av bruksvärdet se Hyresnämndens hemsida.

Om lägenheten är en hyresrätt får du i princip inte ta högre hyra än den hyra som betalas till hyresvärden. Om bostaden hyrs ut möblerad godkänns ett påslag som är beroende av hur värdefullt möblemanget är. Normalt godkänner Hyresnämnden ett tillägg på månadshyran om 10-15 % för möblerna.

Vid misstanke om överhyra kan detta anmälas till Hyresnämnden för prövning. Anmälan kan göras oavsett om hyresgästen är en juridisk eller fysisk person. Hyresnämnden avgör vilken hyra som är skälig i varje enskilt fall. Uthyraren blir skyldig att återbetala överskjutande hyra samt ränta på beloppet. Anmälan måste ske senast tre (3) månader efter hyreskontraktets upphörande och beloppet kan vara retroaktivt för maximalt 12 månadshyror.

## Privatägd bostad (bostadsrätt, ägarlägenhet, radhus, villa)

Vid hyressättning av en bostadsrätt, äganderätt och villa får uthyraren ta ut en kostnadsbaserad hyra. Hyran beräknas till en skälig kapitalavkastningsränta av bostadens marknadsvärde per år, utöver avgiften och eventuella kostnader för slitage. Riktlinjer för marknadsvärden finns på Svensk mäklarstatistik.

Vid uthyrning av en bostadsrätt, äganderätt eller en villa kan hyresvillkor prövas i Hyresnämnden. Hyresnämnden kan dock inte besluta om höjd hyra eller retroaktiv återbetalning av hyra (gäller kontrakt tecknade från den 1 februari 2013).

Lagen gällande privatägda bostäder återfinns [här](#).

Se även Hyresnämnden – Upplåtelse enligt lagen om uthyrning av egen bostad [här](#).

## Ansvar

Det är du som förstahandshyresgäst eller bostadsrättsinnehavare som har det yttersta ansvaret för bostaden. Du ansvarar bl.a. för att din hyra betalas i tid och att andrahandshyresgästen är skötsam. Vi rekommenderar att du som hyresvärd tar hand om dina egna hyresavtal och sköter betalningarna. Din hyresgäst betalar enklast in hyresbeloppet på ditt konto på varje månad.

Bostaden ska hålla en normal standard, dvs vara brukbar, och vara väl städad när andrahandshyresgästen flyttar in och vara likaså vid avflyttning.

Andrahandshyresgästen har exklusiv rätt till lägenheten, vilket innebär att du som uthyrare inte har rätt att gå in i lägenheten utan tillåtelse. Om uthyraren behåller nycklar till lägenheten skall detta skrivas in i hyreskontraktet. Det enda tillfället när en hyresvärd har rätt till omedelbart tillträde är för att kontrollera brandrök och befarat vattenläckage.

Om du som uthyrare skall vistas utomlands under tiden som andrahandsupplåtelsen pågår är det viktigt att du ger fullmakt åt en i Sverige boende person att företräda dig och ta emot uppsägning. Fullmakten ska även lämnas till fastighetsägaren alternativt bostadsrättsföreningen.

Du som andrahandshyresgäst är skyldig att väl vårda bostaden samt erlagga hyra på överenskommet datum. Du har även ansvar för att de personer som vistas i bostaden inte stör grannar eller på annat sätt uppträder olämpligt. Vid misskötsel eller ej erlagd hyresbetalning har hyresvärden rätt att säga upp hyresavtalet.

## Hyresavtal mm

Bestämmelser för hur hyresavtal regleras återfinns i hyreslagen, 12 kapitlet jordabalken, vars stadganden är tvingande. Hyresavtal saknar formkrav och kan vara muntliga, men vi

## Bostad Direkt AB

Karlavägen 51, 114 49 Stockholm

Telefon: 0771-28 28 20 // Fax: 08-503 80 889

[www.bostaddirekt.com](http://www.bostaddirekt.com) // E-post: [info@bostaddirekt.com](mailto:info@bostaddirekt.com)

rekommenderar att ett skriftligt hyresavtal upprättas. Det är svårt att bevisa vad ett muntligt avtal innehåller.

I det fall att våra mäklare har förmedlat bostaden bistår vi med att upprätta hyresavtal efter vad som är överenskommet. När uthyraren väljer en privatperson som är bostadssökande via Bostad Direkt som hyresgäst, upprättar parterna själva hyresavtalet. Kontrakt finns att hämta på vår hemsida när du är registrerad och inloggad som kund. Hyresavtalen har olika utformning beroende på vilken typ av bostad det gäller, dvs. lägenhet, villa och rum. Läs alltid igenom paragraferna i kontraktet noggrant. Hyreskontraktet upprättas i två likalydande exemplar, varav det ena behålls av hyresvärden och det andra av hyresgästen. Samtliga kontrakt skall signeras av bägge parter. Hyran måste vara bestämd med undantag för kostnader för uppvärmning, el och V/A. Man kan komma överens om kvartalshyra i förskott, men hyresgästen kan åberopa att han/hon endast vill betala en (1) månadshyra i förskott. Hyran och eventuell deposition ska ej betalas innan hyreskontraktet är upprättat och signerat av bägge parter. Depositionen betalas vanligtvis i samband med första månadshyra och betalas tillbaka vid avflyttning och besiktning av bostaden vid hyresperiodens slut. Kvitto bör alltid skrivas vid kontant betalning.

### Inventarielista

Hyrs bostaden ut möblerad bör en inventarielista upprättas över de inventarier som finns i bostaden. Skulle skada inträffa på inventarier och bostad, är hyresgästen ansvarig, såvida han inte kan visa att han eller någon han svarar för inte är vållande till skadan. Eventuella skador på bostaden och inventarierna bör också noteras på inventarielistan. En rekommendation är att markera produktionsår på inventarierna för att underlätta vid eventuell skyldighet att ersätta skada. Hyresgästen ska kvittera inventarielistan när han eller hon flyttar in i bostaden. Hyresvärden ska vid hyresperiodens slut kontrollera inventarierna och dess skick samt inspektera bostaden. Bägge parter i hyreskontraktet bör ha en kopia av inventarielistan.

### Avstående från besittningsskydd

Om du ska hyra ut din hyresrättslägenhet längre än två år till en och samma hyresgäst rekommenderar vi att ni fyller i blanketten "Överenskommelse om avstående från besittningsskydd". Besittningsskydd innebär att en hyresgäst i regel har rätt till förlängning av sitt hyresavtal. Tvister avgörs hos Hyresnämnden. Även om du som andrahandshyresgäst har bott i lägenheten i över två (2) år har du inte rätt att ta över förstahandskontraktet. Detta är bara möjligt när förstahandshyresgästens hyresavtal har upphört och fastighetsägaren väljer att teckna avtal med just dig. Hyresnämnden behöver inte godkänna överenskommelsen om hyresavtalet upphört inom fyra år och det inte gäller en affärsmässig uthyrning. Blankett finns att hämta på Hyresnämndens hemsida [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se).

Vid uthyrning av villa, radhus eller bostadsrättslägenhet inträder där du är ägare, finns ej längre något besittningsskydd om du inte samtidigt hyr ut fler bostäder. Du behöver alltså inte fylla i blanketten om avstående från besittningsskydd för enstaka uthyrningar av ägd bostad.

### Hyrestid och uppsägningstider – Egen bostad första upplåtelsen

En hyrestid kan vara tillsvidare på obestämd tid eller bestämd med ett slutdatum. Normalt ska alla hyresavtal sägas upp. Med hyresförhållande menas den faktiska tiden hyresgästen har hyrt bostaden. Nedan redovisas hyreslagens uppsägningstider som är minimitider.

#### Obestämd tid, tillsvidare:

- Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får säga upp hyresavtalet

#### Bostad Direkt AB

Karlavägen 51, 114 49 Stockholm

Telefon: 0771-28 28 20 // Fax: 08-503 80 889

[www.bostaddirekt.com](http://www.bostaddirekt.com) // E-post: [info@bostaddirekt.com](mailto:info@bostaddirekt.com)

att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.

- Avtalet kan ej upphöra, t.ex. den 10:e i en månad utan är knuten till ett månadsskifte.

#### **Bestämd tid med ett slutdatum:**

- Hyresavtalet upphör att gälla vid hyrestidens slut.
- Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.
- Avtalet kan ej upphöra, t.ex. den 10:e i en månad utan är knuten till ett månadsskifte.

#### **Uppsägningsregler som är viktiga att känna till**

En hyresgäst får alltid säga upp hyresavtalet till det månadsskifte som inträffar närmast efter en (1) månad från uppsägningen. En hyresvärd får alltid säga upp hyresavtalet till det månadsskifte som inträffas närmast efter tre (3) månader från uppsägningen. Detta gäller oberoende av om hyresavtalet löper på bestämd tid eller obestämd tid.

En hyresgäst kan få en kortare uppsägningstid än vad som är lagstadgad om hyresvärden ger sitt godkännande och anger den kortare uppsägningstiden i hyresavtalet. Hyresvärden är däremot bunden vid de uppsägningstider som hyreslagen föreskriver samt även längre uppsägningstider som avtalats.

I vissa fall kan uppsägning ske i förtid av både hyresgäst och hyresvärd. Orsaken kan vara allvarliga brister i hyresbostaden eller att hyresgästen gör sig skyldig till avtalsbrott av allvarlig natur, t.ex. grava försenade hyresbetalningar eller allvarligare störningar. En sådan uppsägning har särskilda formföreskrifter och expertis bör tillfrågas.

#### **Hyrestid och uppsägningstider – Hyresrätt / Egen bostad andra upplåtelsen**

En hyrestid kan vara tillsvidare på obestämd tid eller bestämd med ett slutdatum. Normalt ska alla hyresavtal sägas upp. Med hyresförhållande menas den faktiska tiden hyresgästen har hyrt bostaden. Nedan redovisas hyreslagens uppsägningstider som är minimitider.

#### **Obestämd tid, tillsvidare:**

- Hyresavtalet upphör till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Avtalet kan ej upphöra, t.ex. den 10:e i en månad utan är knuten till ett månadsskifte.

#### **Bestämd tid med ett slutdatum:**

- **nio (9) månader och kortare.** Hyresavtalet kan upphöra vid hyrestidens slut utan uppsägning. Om en uppsägningstid avtalas måste avtalet sägas upp. Uppsägning till hyrestidens slutdatum ska ske senast: - en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor, - en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader och - tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader. Sådana avtal brukar även innehålla hur lång en förlängning av hyrestiden skall vara vid utebliven uppsägning.
- **längre än nio (9) månader** råder uppsägningsplikt. För att hyresavtalet ska upphöra till hyrestidens slutdatum ska uppsägning ske senast tre månader före hyrestidens slutdatum.

#### **Uppsägningsregler som är viktiga att känna till**

Vid hyresavtal som löper på bestämd tid är hyresvärden normalt bunden av avtalet under hela hyrestiden. En hyresgäst får däremot alltid säga upp hyresavtalet till det månadsskifte som

#### **Bostad Direkt AB**

Karlavägen 51, 114 49 Stockholm

Telefon: 0771-28 28 20 // Fax: 08-503 80 889

[www.bostaddirekt.com](http://www.bostaddirekt.com) // E-post: [info@bostaddirekt.com](mailto:info@bostaddirekt.com)

inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Detta gäller oberoende av om hyresavtalet löper på bestämd tid eller obestämd tid och även om annan uppsägningstid är avtalad.

En hyresgäst kan få en kortare uppsägningstid än vad som är lagstadgad om hyresvärden ger sitt godkännande och anger den kortare uppsägningstiden i hyresavtalet. Hyresvärden är däremot bunden vid de uppsägningstider som hyreslagen föreskriver samt även längre uppsägningstider som avtalats. Hyresavtal på bestämd tid blir obestämt, tillsvidareavtal, om avtalet saknar bestämmelse om verkan vid utebliven uppsägning och uppsägning måste ske, samt vid de fall hyresgästen fortsätter att använda bostaden en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att avflytta.

I vissa fall kan uppsägning ske i förtid av både hyresgäst och hyresvärd. Orsaken kan vara allvarliga brister i hyresbostaden eller att hyresgästen gör sig skyldig till avtalsbrott av allvarlig natur, t.ex. grava försenade hyresbetalningar eller allvarligare störningar. En sådan uppsägning har särskilda formföreskrifter och expertis bör tillfrågas.

### Uppsägningsförfarande

En uppsägning av hyresavtal ska som regel ske skriftligen genom att uppsägningen skickas i ett rekommenderat brev till hyresgästens/ hyresvärdens fasta /mantalsadress. En uppsägning kan vara muntlig om det är hyresgästen som säger upp hyresavtalet och hyresvärden skriftligen bekräftar uppsägningen. Uppsägningen ska innehålla datum för utflyttning och undertecknas.

### Beskattning av hyresintäkt

Har du hyrt ut rum, villa, fritidshus, bostadsrätt eller hyreslägenhet ska du deklarerat hyresinkomsten på blankett [Uthyrning m.m. \(Hjälpblankett\)](#), om bostaden är en privatbostad. Har hyresgästen betalat för sin egen elförbrukning, telefon eller andra omkostnader, som har ett omedelbart samband med boendet, räknas inte detta som hyresinkomst om hyresgästen betalar direkt till distributören. I fall där del av en privatbostadsfastighet uthyres torde detta förutsätta att det finns en särskild mätare för hyresgästens förbrukning. Om hyresgästen t.ex. vid uthyrning av ett rum i en villa betalar för sin beräknade andel av en gemensam elförbrukning, utgör ersättningen hyra för hyresvärden och är som sådan skattepliktig för hyresvärden.

Från hyresinkomst får du vid uthyrning av en villa och fritidshus göra avdrag med 40 000 kr. Äger två makar gemensamt en fastighet så får var och en göra avdrag med 20 000 kr. Dessutom får avdrag göras med 20 procent av hyresersättningen.

Har du hyrt ut en hyresrätt eller bostadsrätt får du göra avdrag med 40 000 kr och den del av hyran eller avgiften som belöper på den uthyrda delen. Har du hyrt ut en bostadsrätt kan du inte få avdrag för den del av avgiften som utgör kapitaltillskott.

Även om de verkliga kostnaderna varit högre medges endast avdrag enligt ovan. Avdraget får inte överstiga intäkterna. Du har inte rätt till något avdrag för förslitning och inte heller något särskilt avdrag för om du hyr ut möblerat.

Avdrag för ränteutgifter medges enligt vanliga regler i inkomstslaget kapital.

#### **Bostad Direkt AB**

Karlavägen 51, 114 49 Stockholm

Telefon: 0771-28 28 20 // Fax: 08-503 80 889

[www.bostaddirekt.com](http://www.bostaddirekt.com) // E-post: [info@bostaddirekt.com](mailto:info@bostaddirekt.com)