



RIKTLINJER FÖR ANDRAHANDS- UTHYRNING

OM DENNA SKRIFT

Fastighetsägarna och SABO har tillsammans tagit fram riktlinjer i syfte att ge fastighetsägare hållpunkter för hur en ansökan om andrahandsuthyrning bör bemötas och i vilka situationer en fastighetsägare ska lämna sitt samtycke till andrahandsuthyrning.

I denna skrift ges bland annat råd kring följande:

- Ansökan om andrahandsuthyrning, hur bör den se ut och vilka handlingar ska man kräva för att få ett erforderligt beslutsunderlag?
- När samtycke bör ges eller inte ges? Vad utgör beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning?
- Tidsbegränsning och andra villkor för uthyrningen.
- Hyresvillkoren för andrahandshyresgästen.
- Andrahandshyresgästens ställning i förhållande till hyresvärden.

I samband med framtagande av riktlinjerna, enades Fastighetsägarna och SABO om utformningen av mallar för ansökan om andrahandsuthyrning, en fullmakt att använda under uthyrningen samt ett avtal som reglerar förhållandet mellan hyresgästen och andrahandshyresgästen. Dessa mallar finns att tillgå längst bak i denna skrift och även på Fastighetsägarna Dokument (www.fastdok.se).





RIKTLINJER FÖR ANDRAHANDS-UTHYRNING

► SYFTET MED RIKTLINJERNA

En väl fungerande hyresmarknad bygger på att hyresvärdar och hyresgäster står i direkt kundförhållande till varandra. För hyresgästerna som kollektiv innebär en utbredd andrahandsmarknad olägenheter ur såväl trygghetssynpunkt som när det gäller möjligheten att få tillgång till ett förstahandshyresavtal. Samtidigt finns det situationer när hyresgäster har ett behov och rätt enligt hyreslagen att hyra ut sin lägenhet i andra hand.

Fastighetsägarna och SABO har tillsammans tagit fram dessa riktlinjer i syfte att uppnå en väl fungerande hyresmarknad.

► ANDRAHANDSUTHYRNING OCH GRÄNSEN MOT INNEBOENDE

Med andrahandsuthyrning menas att hyresgästen upplåter lägenheten till någon annan för självständigt brukande. Vid andrahandsuthyrning krävs som huvudregel hyresvärdens samtycke. Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som andrahandsuthyrning och kräver inte hyresvärdens samtycke.

I bedömningen om det föreligger andrahandsuthyrning eller en inneboendesituation är det således avgörande i vilken mån lägenheten upplåtits till annan för dennes självständiga användning. Ibland kan det vara svårt att dra gränsen mellan inneboende och andrahandsuthyrning.

Att hyresgästen har undantagit ett eller flera rum i lägenheten anses inte vara av avgörande betydelse för bedömningen av om lägenheten hyrts ut till annan för

självständigt brukande. Bedömningen kan dock bli svår om hyresgästen bor på annat håll och någon annan bor i lägenheten. Hyresgästen måste i sådana fall kunna bevisa att hon eller han fortfarande använder lägenheten som bostad.

Om hyresgästen tar ut hyra eller inte saknar betydelse för bedömningen om viss användning är andrahandsuthyrning eller inneboende.

► SKRIFTLIG ANSÖKAN FRÅN HYRESGÄSTEN

Huvudregeln i hyreslagen är att en hyresgäst ska ha hyresvärdens samtycke för att få hyra ut sin lägenhet i andra hand. Regeln bör upprätthållas konsekvent.

Det är viktigt att hyresvärden uppmanar hyresgästen att använda den ansökningsblankett för andrahandsuthyrning som Fastighetsägarna tagit fram tillsammans med SABO. På så sätt säkerställs att hyresvärden får in alla nödvändiga upplysningar, vilket underlättar hyresvärdens bedömning och möjliggör att hyresgästen får ett snabbt besked. Samtidigt får hyresgästen via ansökningsblanketten information om att uthyrning utan samtycke eller samtycke grundat på oriktiga uppgifter kan utgöra grund för uppsägning.

Hyresgästens ansökan bör besvaras så snart som möjligt, i normalfallet inom tre veckor från det att en komplett ansökan nått hyresvärden. Det kan dock i vissa fall krävas längre handläggningstid, till exempel vid arbetstoppar eller under semestrar.

För att andrahandsuthyrningen ska kunna godkännas bör det finnas förslag på en namngiven andrahandshyres-

gäst. Generella samtycken bör inte ges. Samtycke krävs även om den föreslagna andrahandshyresgästen är en närstående person till hyresgästen.

Om hyresvärden inte samtycker kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden och ansöka om tillstånd till uthyrningen. Det är visserligen inte något krav att hyresvärden anger skälen för sin vägran redan när hyresgästen ansöker om hyresvärdens samtycke. Dock bör hyresvärden ange skälen för ett avslag i yttrande till hyresnämnden, varför det är naturligt att hyresvärden redan vid avslaget på hyresgästens ansökan anger skälen till detta. Hyresvärden bör då också upplysa hyresgästen om möjligheten att vända sig till hyresnämnden. Fastighetsägarnas formulär för ansökan om andrahandsuthyrning innehåller en sådan upplysning.

► NÄR SAMTYCKE BÖR GES

Samtycke till andrahandsuthyrningen ska ges när hyresgästen har beaktansvärda skäl för uthyrningen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Vilka skäl som helst behöver inte godtas. Det måste vara fråga om en situation då hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den.

Är hyresvärden tveksam till om det skäl som hyresgästen angett är beaktansvärt, kan hyresvärden säga nej till ansökan. Hyresgästen får då ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.

► BEAKTANSVÄRDA SKÄL FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

Hyresgästen måste visa att hon eller han har beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrningen. Om hyresgästen är gift eller sambo och har makan/maken eller sambon inte del i hyresrätten, är det tillräckligt att en av dem har beaktansvärda skäl.

Med sambor avses här detsamma som i sambolagen, det vill säga två personer som bor tillsammans i ett parförhållande och har gemensamt hushåll.

I det följande ges några exempel på beaktansvärda skäl. För varje exempel ges en rekommendation om en tidsbegränsning som hyresvärden bör tillämpa. En bedömning ska dock ske i varje enskilt fall, varför samtycke i vissa fall kan ges för längre tidsperioder.

1. Ålder eller sjukdom

En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl för uthyrning om hon eller han läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Hyresvärden bör inte ta ställning till om det är sannolikt att hyresgästen kommer att återvända till lägenheten. Däremot försvagas skälen för uthyrningen ju längre tid hyresgästen vistas borta från lägenheten. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

2. Tillfälligt arbete på annan ort

För att tillfälligt arbete på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd,

det vill säga mer än cirka åtta–tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg.

Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

3. Studier på annan ort

För att studier på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, det vill säga mer än cirka åtta till tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg. Samtycke bör ges för ett år i taget och sammanlagt tre år.

4. Särskilda familjeförhållanden

Särskilda familjeförhållanden kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. Det blivande samboparet ska inte tidigare ha bott tillsammans. Provboende kan ske i den enes eller andres bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. Samtycke till uthyrning bör inte ges för längre tid än ett år.

5. Andra skäl

Hyresgästen kan ha beaktansvärda skäl även i andra fall än de som har nämnts ovan. Det ska vara fråga om särskilda situationer där hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den. Som exempel kan nämnas vård av nära anhörig i dennes hem eller om hyresgästen är frihetsberövad. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

► OM KOMMERSIELLA KORTTIDSUTHYRNINGAR OCH LIKANDE UPPLÅTELSE

Den tekniska utvecklingen har medfört att hyresgäster snabbt och enkelt via olika webbsidor kan administrera korta andrahandsuthyrningar med stor lönsamhet.

Det är viktigt att informera sina hyresgäster om att andrahandsuthyrningar oavsett omfattning är tillståndspliktiga och att kortare precis som längre olovliga uthyrningar kan leda till att hyreskontraktet sägs upp.

En hyresvärd kan förvisso välja att ge sitt samtycke, men det är Fastighetsägarnas och SABO:s uppfattning att hyresvärdar inte bör ge sitt samtycke till andrahandsuthyrningar av den typ. Att hyra ut sin lägenhet enbart för att vilja tillgodogöra sig hyra är inte ett beaktansvärt skäl. Vidare har hyresvärdar generellt också befogad anledning att vägra ge sitt samtycke till dessa uthyrningar.

Utöver självständiga andrahandsuthyrningar av ovan typ förekommer att hyresgäster via samma webbsidor hyr ut ett rum under kort tid mot mycket hög hyra utan att själva lämna lägenheten. Dessa upplåtelser innebär att den tillfälliga besökaren är inneboende, varför det inte blir fråga om en andrahandsuthyrning som kräver hyresvärdens samtycke (se avsnittet om gränsdragningen mot inneboende ovan).

I fall där hyresgäster i stor omfattning nyttjar sin lägenhet på detta sätt bör hyresgästen informeras om att en bostadslägenhet inte får användas för ett annat ändamål än

det avsedda samt att hyresgästen inte får lov att inrymma utomstående om det innebär men för hyresvärden. Med men avses verkliga olägenheter för hyresvärden, exempelvis ett ökat slitage. Såväl ändrad användning som men till följd av att hyresgästen inhyst utomstående personer i lägenheten kan utgöra grund för förverkande.

► BEFOGAD ANLEDNING ATT VÄGRA SAMTYCKE

Förutom att hyresgästen ska ha beaktansvärda skäl, ska hyresvärden kunna godta den föreslagna andrahandshyresgästen för att ansökan ska beviljas. Ett exempel när hyresvärden kan säga nej är om den föreslagna andrahandshyresgästen är en person som är känd för att vara störande.

Andrahandshyresgästens förmåga att betala hyra saknar däremot normalt betydelse, eftersom förstahandshyresgästen svarar för förpliktelserna enligt förstahandshyresavtalet. En längre utlandsvistelse där hyresgästen inte kommer att kunna nås kan utgöra befogad anledning att vägra samtycke.

I dessa situationer kan samtycke ändå ges, om det förenas med villkor, till exempel att hyresgästen ska utse ombud med fullmakt eller att andrahandshyresgästen påtar sig ett solidariskt ansvar under uthyrningstiden eller ställer säkerhet för förstahandshyresavtalets fullgörande.

I det sistnämnda fallet kan det finnas skäl att kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga innan samtycke ges. Hyresvärdens behov av lägenheten för egen del, till exempel som evakueringsbostad, utgör inte en godtagbar anledning att vägra samtycke.

► TIDSBEGRÄNSNING OCH ANDRA VILLKOR

Ett samtycke till andrahandsuthyrning bör alltid begränsas till att avse en viss tid, normalt ett år. Förnyat samtycke bör kunna ges ytterligare högst två gånger med ett år för varje gång, det vill säga sammanlagt tre år. När en hyresgäst ansökt om samtycke till andrahandsuthyrning för att provsambo eller för längre utlandsvistelse bör samtycket dock begränsas till en sammanlagt kortare tid (se avsnittet om beaktansvärda skäl ovan).

Anser hyresvärden att det finns anledning att neka uthyrning i andra hand, kan förhållandena vara sådana att det ändå är möjligt för värden att lämna samtycke om vissa villkor uppfylls.

Ett vanligt villkor är att hyresgästen genom fullmakt ska utse ett ombud som har rätt att företräda hyresgästen i alla ärenden som gäller lägenheten under hela hyrestiden. Fullmakten bör också omfatta rätt för ombudet att ta emot och kvittera såväl uppsägningshandlingar som andra handlingar rörande lägenheten. Fastighetsägarnas fullmakt vid andrahandsuthyrning kan användas.

Hyresvärden kan även förena sitt samtycke med andra villkor, till exempel följande:

- Att förstahandshyresgästen ska hålla hyresvärden fortlöpande underrättad om sin egen och ombudets adress,
- att förstahandshyresgästen ska informera andrahandshyresgästen om gällande ordningsregler i fastigheten,

- att det ska finnas en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden,
- att upprättat andrahandshyresavtal ska uppvisas för hyresvärden,
- att vid längre utlandsvistelse, ska andrahandshyresgästen förbinda sig att solidariskt med förstahandshyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt förstahandshyresavtalet, eller att andrahandshyresgästen ställer säkerhet för förstahandshyresavtalets fullgörande.

► INFORMATION OM ANDRAHANDSHYRESGÄSTEN

För att kunna ta ställning till andrahandshyresgästens skötsamhet i boendet behöver hyresvärden ibland kunna inhämta uppgifter från tidigare hyresvärdar eller andra personer.

Hyresgästens ansökan om andrahandsuthyrning bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas. Hyresvärden är berättigad att kontrollera var såväl hyresgästen som till exempel blivande sambo eller andrahandshyresgäst har varit folkbokförda.

Däremot bör hyresvärdar inte utan noggrannt övervägande ta kreditupplysningar på andrahandshyresgäster. Behov av kreditupplysning saknas normalt, då hyresvärden och andrahandshyresgästen inte står i ett direkt avtalsförhållande till varandra.

► OM KOMMERSIELLA KORTTIDSUTHYRNINGAR OCH LIKANDE UPPLÄTELSE

Den tekniska utvecklingen har medfört att hyresgäster snabbt och enkelt via olika webbsidor kan administrera korta andrahandsuthyrningar med stor lönsamhet. Fenomenet, som i ännu större utsträckning är populärt hos bostadsrättshavare, innebär ofta att den enskilda hyresgästen underlåter att ansöka om tillstånd för upplåtelsen. Det är därför viktigt att informera sina hyresgäster om att andrahandsuthyrningar oavsett omfattning är tillståndspliktiga och att de precis som längre olovliga uthyrningar kan leda till att hyreskontraktet sägs upp.

Det är Fastighetsägarnas och SABO:s uppfattning att hyresvärdar inte bör ge sitt samtycke till andrahandsuthyrningar av denna typ. Att hyra ut sin lägenhet enbart för att vilja tillgodogöra sig hyra är inte ett beaktansvärt skäl. Vidare har hyresvärdar generellt också befogad anledning att vägra ge sitt samtycke till dessa uthyrningar.

Utöver självständiga andrahandsuthyrningar av ovan typ förekommer att hyresgäster via samma webbsidor hyr ut ett rum under kort tid mot mycket hög hyra utan att själva lämna lägenheten. Dessa upplåtelser innebär att den tillfälliga besökaren är inneboende, varför det inte blir fråga om en andrahandsuthyrning som kräver hyresvärdens samtycke (se avsnittet om gränsdragningen mot inneboende ovan).

I fall där hyresgäster i stor omfattning nyttjar sin lägenhet på detta sätt bör hyresgästen informeras om att en bostadslägenhet inte får användas för ett annat ändamål än det avsedda samt att hyresgästen inte får lov att inrymma utomstående om det innebär men för hyres-

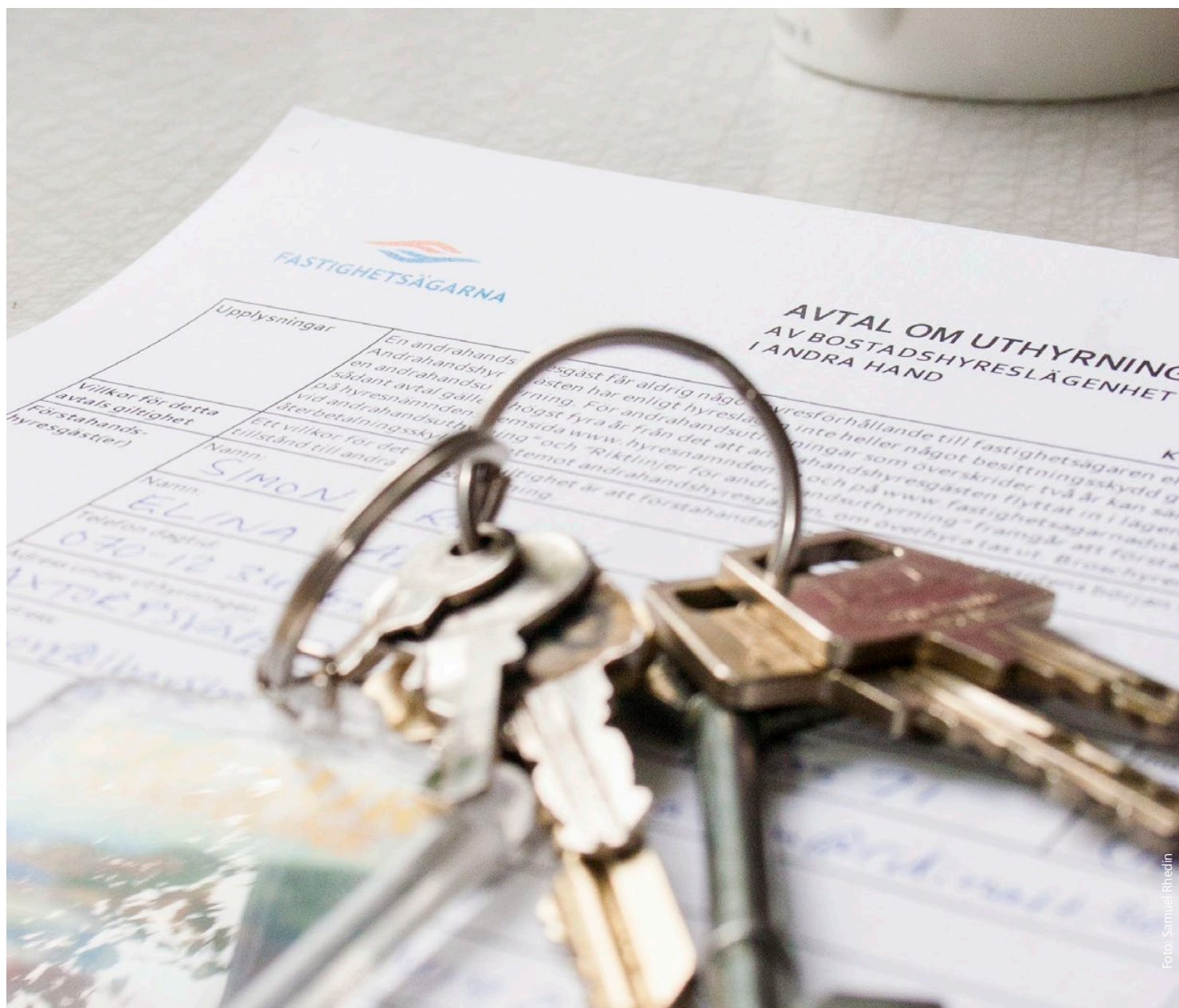


Foto: Samuel Rhein

värden. Men med avses verkliga olägenheter för hyresvärden, exempelvis ett ökat slitage. Såväl ändrad användning som men till följd av att hyresgästen inhyst utomstående personer i lägenheten kan utgöra grund för förverkande.

► HYRESVÄRDENS KOSTNADER I SAMBAND MED ANDRAHANDSUTHYRNINGEN

Hyresvärden har inte rätt att vid andrahandsuthyrning begära ersättning av hyresgästen för kostnader för kontroll av andrahandshyresgästen eller för andra administrativa åtgärder.

► HYRESVILLKOREN FÖR ANDRAHANDSHYRESGÄSTEN

Hyresvärden har i princip inget inflytande över de hyresvillkor som första- och andrahandshyresgästen kommer överens om. Det är emellertid inte skäligt att en förstahandshyresgäst tar ut en hyra som innebär att han tjänar pengar på att hyra ut sin lägenhet i andra hand. I princip bör andrahandshyresgästen betala samma hyra som för-

stahandshyresgästen, förutsatt att den hyran motsvarar lägenhetens bruksvärde. För en fullt möblerad lägenhet bör förstahandshyresgästen kunna få göra ett påslag om högst tio till femton procent av månadshyran.

Om påslaget är högre eller om hyresgästen för en omöblerad lägenhet tar ut en hyra som är påtagligt högre än bruksvärdet för likvärdiga lägenheter, kan andrahandshyresgästen vända sig till hyresnämnden och begära återbetalning av oskälig hyra. Förstahandshyresgästen bör upplysas om detta. Ansökningsblanketten för andrahandsuthyrning innehåller en sådan upplysning.

► ANDRAHANDSHYRESGÄSTENS STÄLLNING I FÖRHÅLLANDE TILL HYRESVÄRDEN

Ett medgivande till andrahandsuthyrning innebär inte att något hyresförhållande uppkommer mellan hyresvärden och andrahandshyresgästen. Om förstahandshyresförhållandet upphör, måste andrahandshyresgästen flytta. Andrahandshyresgästen har ingen rätt att ta över förstahandshyreskontraktet.

BILAGOR

■ FORMULÄR NR 76.

Ansökan om andrahandsuthyrning

■ FORMULÄR NR 77.

Fullmakt vid andrahandsuthyrning

■ FORMULÄR NR 78.

Avtal om uthyrning av bostadslägenhet i andra hand



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:			
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 (obligatoriskt).			
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. Bifalls ansökan kan hyresvärden kräva att ett skriftligt avtal om rätt till andrahandsuthyrning upprättas mellan hyresvärden och hyresgästen. 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. Detsamma gäller om samtycke eller tillstånd grundats på oriktiga uppgifter. 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 . 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:		Ort/datum:	
	Förstahandshyresgäst:		Andrahandshyresgäst:	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	
	Förstahandshyresgäst:		Andrahandshyresgäst:	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

FULLMAKT VID ANDRAHANDSUTHYRNING

Sid 1 (1)

Bilaga nr: 1

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:		
Den som får fullmakt (fullmäktig)	Namn:		Personnr/orgnr:	
	Postnr:	Ort:		
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:
Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:	
	Adress:		Telefon:	
Lägenhetens adress m.m	Kommun:	Fastighetsbeteckning:	Trappor:	Hyresvärdens lägenhetsnr:
	Postadress:			Officiellt lägenhetsnr:
Fullmakt	Undertecknad förstahandshyresgäst ger härmed _____ eller den han/hon sätter i sitt ställe, fullmakt att företräda mig/oss mot min/vår hyresvärd eller den saken rör. Fullmakten gäller och kan inte återkallas under den tid som andrahandsuthyrning av lägenheten pågår eller fram till dess att jag/vi överenskommer om annat med hyresvärderna. Fullmakten innebär även rätt för fullmäktigen att • i övrigt företräda mig/oss i alla ärenden beträffande lägenheten, • på mina/våra vägnar sluta avtal och ingå förlikning, • motta och kvittera alla mig/oss i saken tillkommande medel och handlingar, och • motta uppsägning, stämning eller annan delgivning än sådan som sker i pågående rättegång. Jag/vi åtar oss att fortlöpande hålla hyresvärderna underrättad om fullmäktigens adress, telefonnummer och e-postadress.			
Underskrift av fullmaktsgivare	Ort/datum:			
	Förstahandshyresgäst:		Förstahandshyresgäst:	
	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 ☐ vindutrymme 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				
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 (om lägenheten är fullt möblerad kan ersättningen normalt motsvara ett påslag om högst 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 SABO. Reviderat av Fastighetsägarna Sverige och SABO 2013 och 2015. 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	☐ förstahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden ☐ andrahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden ☐ både förstahands- och 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)	Bilaga:
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, utomhusantenner 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 ansvara 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 uppsåtligt 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, 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:

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 78 upprättat 2006 i samråd med SABO. Reviderat av Fastighetsägarna Sverige och SABO 2013 och 2015. Eftertryck förbjuds.



FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 16132, 103 23 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 33, Stockholm

Telefon: 08-613 57 00 **Fax:** 08-613 57 01

E-post: info@fastighetsagarna.se