



Hyresnämnden

Andrahandsupplåtelse

Bostadshyreslägenheter

Allmänt

Andrahandsupplåtelse föreligger när hyresgästen upplåter sin lägenhet till någon annan som ska använda lägenheten självständigt.

Det är inte tillåtet att upplåta sin lägenhet i andra hand om man inte har hyresvärdens samtycke. Detta gäller också om man lånar ut lägenheten utan att ta någon hyra. Den som utan lov upplåter sin hyreslägenhet riskerar att förlora den

Den som ska upplåta bara en del av sin lägenhet, till exempel ett rum till en inneboende, behöver inte fråga hyresvärden om lov. Detta gäller så länge den inneboende inte ska använda lägenheten självständigt.

När kan man få tillstånd av hyresnämnden?

Om hyresvärden inte går med på en andrahandsupplåtelse av lägenheten, kan hyresgästen söka tillstånd hos hyresnämnden.

Hyresnämnden kan lämna tillstånd

- dels om förstahandshyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, särskilda familjeförhållanden - som när hyresgästen ska inleda ett samboförhållande eller andra liknande situationer - har beaktansvärda skäl för att hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand

- dels om andrahandshyresgästen är en skötsam person

Hur länge får man upplåta?

Hyresnämnden lämnar i regel inte tillstånd för längre tid än ett år åt gången. Går inte hyresvärden med på fortsatt uthyrning kan förstahandshyresgästen söka nytt tillstånd hos hyresnämnden. Vid speciella förhållanden, till exempel vid en längre utlandstjänstgöring, kan dock tillstånd ges för hela tjänstgöringstiden. I regel lämnar nämnden inte tillstånd för längre tid än tre år sammanlagt.

Vem har ansvaret för lägenheten under andrahandsupplåtelsen?

Förstahandshyresgästen svarar för att hyran betalas och för att andrahandshyresgästen sköter sig. Förstahandshyresgästen kan således bli uppsagd om andrahandshyresgästen till exempel stör grannarna.

Det är en fördel – men inget krav - att ha ett skriftligt andrahandshyresavtal, till exempel för att kunna visa vad man har kommit överens om för hyrestid, uppsägningstid, hyra och andra hyresvillkor. Hyresnämnden tillhandahåller inte hyresavtal. Sådana finns att köpa till exempel i bokhandeln.

Om förstahandshyresgästen skriver avtal med andrahandshyresgästen innan

hyresvärden eller hyresnämnden har tillåtit andrahandsupplåtelsen, bör det anges att avtalet bara gäller om förstahandshyresgästen får tillstånd att upplåta

En andrahandshyresgäst får besittningsskydd först när hyresförhållandet har varat längre än två år i följd. En andrahandshyresgäst har ett svagt besittningsskydd. Han eller hon får således i regel inte bo kvar om förstahandshyresgästen ska flytta tillbaka till lägenheten.

Besittningsskydd innebär att andrahandshyresgästen inte utan vidare är skyldig att flytta den dag som står i uppsägningen och att förstahandshyresgästen måste föra tvisten till hyresnämnden. Nämnden tar sedan ställning till om avtalet skall upphöra eller löpa vidare.

Om andrahandsupplåtelsen ska pågå längre tid än två år i följd, kan det därför vara lämpligt att förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen också upprättar ett särskilt avtal om att andrahandshyresgästen inte ska ha något besittningsskydd. Blanketter för sådant ändamål finns på hyresnamndens webbplats (www.hyresnamnden.dom.se).

Har parterna avtalat om avstående från besittningsskydd och har hyresnämnden godkänt överenskommelsen, måste andrahandshyresgästen flytta utan föregående prövning.

På baksidan av hyresnämndens blankett "Överenskommelse om avstående från besittningsskydd" finns mer information om sådana avtal.

Kan andrahandshyresgästen ta över förstahandskontraktet?

Även om andrahandshyresgästen har bott en längre tid i lägenheten har han eller hon inte rätt att ta över förstahandskontraktet. Detta är bara möjligt när förstahandshyresgästens avtal har upphört och fastighetsägaren väljer att teckna avtal med just den som har hyrt lägenheten i andra hand.

Uthyrning av en del av en bostadshyreslägenhet

Det är bara när man skall upplåta lägenheten i andra hand till någon som ska använda den självständigt som man behöver samtycke av hyresvärden. Den som ska upplåta ett rum till en inneboende behöver alltså inte i förväg fråga om lov. Hyresvärden kan reagera först om det skulle uppstå problem kring uthyrningen. Så kan till exempel vara fallet om den inneboende stör grannarna eller använder lägenheten självständigt utan att det finns samtycke till en sådan upplåtelse.

Reglerna om uthyrning av en del av lägenheten finns i 12 kap. 41 § jordabalken.

Lokaler

Reglerna för andrahandsupplåtelse av en lokal eller en del av en lokal är i princip identiska med de bestämmelser som gäller för andrahandsupplåtelse av en bostadshyreslägenhet eller uthyrning av en del av en sådan lägenhet (12 kap. 39-40 §§ jordabalken). Bestämmelserna tillämpas dock mer restriktivt.

Bostadsrättslägenheter

Andrahandsupplåtelse föreligger när bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet till någon annan som ska använda den självständigt. Reglerna om andrahandsupplåtelse i bostadsrättslagen (7 kap. 10-11 §§) och reglerna om uthyrning av en del av en bostadsrättslägenhet (7 kap. 8 §) liknar hyreslagens motsvarande regler, men en skillnad är att bostadsrättshavare också kan åberopa andra beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. Som exempel kan nämnas att föräldrar som vill upplåta en mindre bostadsrättslägenhet till ett barn kan få upplåta lägenheten i andra hand under en begränsad tid. Samma gäller för en person som köpt en lägenhet för att använda den efter pensionen.

Å andra sidan ligger det i en bostadsrättsförenings intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva.

Bestämmelserna gäller även när en bostadsrättshavare ska upplåta en lokal som innehas med bostadsrätt.

Skriftlig ansökan till hyresnämnden

En ansökan till hyresnämnden om att få upplåta i andra hand skall innehålla uppgifter om

- vem som är sökande (förstahandshyresgästens/bostadsrättshavarens namn och adress)
- vem som är motpart (hyresvärdens/bostadsrättsföreningens namn och adress)

- vem som skall hyra i andra hand (namn och adress). Hyresnämnden kan inte lämna ett generellt tillstånd
- varför hyresvärden eller bostadsrättsföreningens styrelse inte har samtyckt (detta bör framgå av en handling som bifogas)
- orsaken till andrahandsupplåtelsen och hur länge den skall pågå

Man kan ansöka på hyresnämndens ansökningsblankett eller skriva på fri hand.

Gången i hyresnämnden

När ansökan har kommit in till hyresnämnden skickar nämnden över handlingarna till hyresvärden för att han eller hon ska få tillfälle att yttra sig. Om hyresvärden inte vill gå med på uthyrningen, kallar nämnden hyresvärden och förstahandshyresgästen till ett sammanträde.

Om hyresvärden har haft invändningar mot andrahandshyresgästen är det en fördel om också den som skall hyra i andra hand kommer till sammanträdet.

Kan man överklaga hyresnämndens beslut?

Det går inte att överklaga hyresnämndens beslut, men det är möjligt att ansöka på nytt om man vill ange nya skäl för andrahandsupplåtelsen.

Var i lagen hittar man reglerna om andrahandsupplåtelse?

Reglerna om andrahandsupplåtelse finns i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken och i 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen