FASTIGHETSÄGARNA

Riktlinjer för andrahands-uthyrning av hyresbostäder

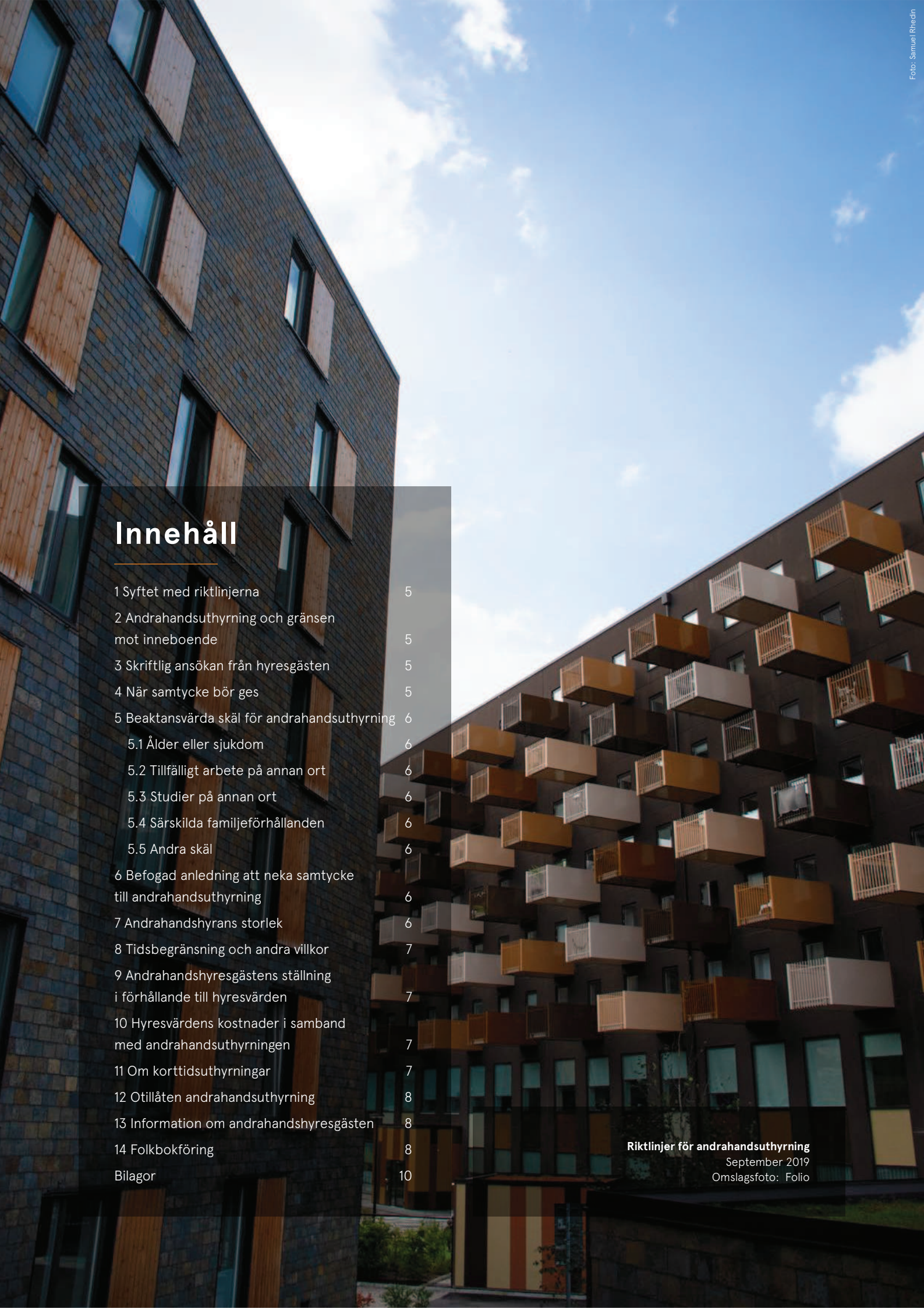

Foto: Samuel Rhedin

Innehåll

1 Syftet med riktlinjerna 5

2 Andrahandsuthyrning och gränsen mot inneboende 5

3 Skriftlig ansökan från hyresgästen 5

4 När samtycke bör ges 5

5 Beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning 6

5.1 Ålder eller sjukdom 6

5.2 Tillfälligt arbete på annan ort 6

5.3 Studier på annan ort 6

5.4 Särskilda familjeförhållanden 6

5.5 Andra skäl 6

6 Befogad anledning att neka samtycke till andrahandsuthyrning 6

7 Andrahandshyrans storlek 6

8 Tidsbegränsning och andra villkor 7

9 Andrahandshyresgästens ställning i förhållande till hyresvärden 7

10 Hyresvärdens kostnader i samband med andrahandsuthyrningen 7

11 Om korttidsuthyrningar 7

12 Otillåten andrahandsuthyrning 8

13 Information om andrahandshyresgästen 8

14 Folkbokföring 8

Bilagor 10

Riktlinjer för andrahandsuthyrning
September 2019
Omslagsfoto: Folio

Förord

Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta har tillsammans tagit fram riktlinjer i syfte att ge fastighetsägare och hyresgäster information om hur en ansökan om andrahandsuthyrning av en bostadslägenhet bör bemötas och i vilka situationer en fastighetsägare bör lämna sitt samtycke till andrahandsuthyrning. Dessa riktlinjer gäller endast hyresrätter. För uthyrning av bostadsrätter hänvisas till Fastighetsägarnas Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand, som finns på fastighetsagarna.se.

I denna skrift ges bland annat information om följande:
– Hur bör en ansökan om andrahandsuthyrning se ut och vilka handlingar ska man kräva för att få ett tillräckligt beslutsunderlag?
– När bör samtycke ges eller inte ges? Vad utgör beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning?
– Tidsbegränsning och andra villkor för uthyrningen.
– Hur hög får andrahandshyran vara?
– Andrahandshyresgästens ställning i förhållande till hyresvärden.
– Konsekvenser av otillåten andrahandsuthyrning och handel med hyreskontrakt.

De formulär som finns bifogade till dessa riktlinjer finns också i Fastighetsägarna Dokument och på fastighetsagarna.se.

September 2019

Foto: Samuel Rhedin

1 Syftet med riktlinjerna

En väl fungerande hyresbostadsmarknad bygger på att hyresvärdar och hyresgäster står i direkt kundförhållande till varandra. För hyresgästerna som kollektiv innebär en alltför 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.

Hyresgäster som hyr ut sin bostadslägenhet utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden, eller till en för hög andrahandshyra, riskerar långtgående konsekvenser. Det är viktigt att hyresgästerna känner till sina rättigheter och sina skyldigheter.

Fastighetsägarna och Sveriges Allmännytta har tillsammans tagit fram dessa riktlinjer i syfte att informera om regelverket och bidra till en väl fungerande hyresmarknad.

2 Andrahandsuthyrning och gränsen mot inneboende

Med andrahandsuthyrning menas att hyresgästen upplåter lägenheten till någon annan för självständigt brukande. Vid andrahandsuthyrning krävs hyresvärdens samtycke alternativt tillstånd från hyresnämnden. 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 avgörande i vilken mån lägenheten upplåtits till annan för dennes självständiga användning. Ibland kan det vara svårt att dra gränsen mellan inneboende och andrahandsuthyrning.

Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en uthyrning av lägenheten eller del av den alltid anses vara för självständigt brukande. Med att en hyresgäst använder en bostadslägenhet som bostad i beaktansvärd utsträckning avses att hyresgästen använder lägenheten som sin fasta bostad, det vill säga permanentbostad, eller som ett nödvändigt komplement till den fasta bostaden, så kallad komplementbostad.

Frågan om det är en permanentbostad avgörs utifrån en helhetsbedömning där bland annat hyresgästens familjeförhållanden, anknytning till orten och framtidsplaner när det gäller boendet beaktas. För att en lägenhet ska anses vara ett nödvändigt komplement till hyresgästens fasta bostad krävs normalt att hyresgästen visar att han eller hon övernattar i lägenheten två–tre dagar per vecka eller 80–100 dagar per år och att detta sker i samband med arbete eller studier.

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

3 Skriftlig ansökan från hyresgästen

Hyresgästen får inte hyra ut lägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke. Denna principiella regel bör upprätthållas konsekvent.

Det är viktigt att hyresvärden uppmanar hyresgästen att använda den ansökningsblankett för andrahandsuthyrning som Fastighetsägarna tagit fram tillsammans med Sveriges Allmännytta (se formulär i Bilagan). 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 och dessutom få straffrättsliga konsekvenser.

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 andrahandshyresgäst. 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 yttrandet 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.

4 När samtycke bör ges

Samtycke till andrahandsuthyrningen ska ges när hyresgästen har beaktansvärda skäl för uthyrningen, hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och hyresgästen inte tar ut en andrahandshyra som överstiger skälig hyra. 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.

5 Beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning

Hyresgästen måste visa att hon eller han har beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrningen.

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.

5.1 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.

5.2 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 till 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.

5.3 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. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

5.4 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.

5.5 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 lägenheten. Som exempel kan nämnas längre utlandsvistelse som varar minst några månader, 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.

6 Befogad anledning att neka samtycke till andrahandsuthyrning

Förutom att hyresgästen ska ha beaktansvärda skäl, ska hyresvärden kunna godta den föreslagna andrahandshyresgästen för att ansökan ska beviljas. Ett exempel på 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 dock 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.

7 Andrahandshyrans storlek

Sedan den 1 oktober 2019 är det förbjudet för förstahandshyresgästen att ta ut en högre hyra än vad han eller hon själv betalar. Vid inneboende får hyran inte vara högre än en andel av förstahandshyran som är proportionerlig i förhållande till omfattningen av upplåtelsen. Hyran får, totalt sett, inte överstiga den hyra förstahandshyresgästen betalar. Förstahandshyran utgör med andra ord ett tak för andrahandshyran.

För en fullt möblerad lägenhet får förstahandshyresgästen emellertid göra ett påslag om högst 15 procent av hyran. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i uthyrningen, till exempel bredband, är tillåtna men får inte överstiga förstahandshyresgästens kostnader för dem.

De nya reglerna tydliggör att det inte är tillåtet för en hyresgäst att hyra ut för att tjäna pengar på sin andrahands- eller inneboendeuthyrning. Om en hyresgäst trots det hyr ut till en för hög hyra riskerar han eller hon att bli av med sin lägenhet. Att hyra ut i andrahand eller till en inneboende till en oskäligt hög hyra utgör numera en förverkandegrund, det

vill säga att hyresgästen riskerar bli av med hyreskontraktet med omedelbar verkan. Hyresrätten ska dock inte förverkas om hyresgästen kan visa giltig ursäkt eller det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Utgångspunkten är att en hyresgäst som väljer att hyra ut sin lägenhet eller del av den ska ta reda på vilken hyra som han eller hon har rätt att ta ut. Men om en hyresvärd eller en myndighet lämnat felaktig information till hyresgästen om vilken hyra som hyresgästen kan ta ut kan det vara fråga om giltig ursäkt. Detsamma kan gälla om hyresgästen har gett en kopia på andrahandskontraktet till hyresvärden och denne har godkänt upplåtelsen utan att invända mot hyran.

Om andrahandshyran är otillåtet hög, kan andrahandshyresgästen vända sig till hyresnämnden och begära återbetalning av oskälig hyra. Den period som återbetalningsskyldigheten kan avse har förlängts. Hyresnämndens beslut om återbetalning kan avse överhyra som betalats upp till två år före dagen för ansökan till hyresnämnden.

Förstahandshyresgästen bör upplysas om de nya reglerna för hyrans storlek vid andrahandsuthyrning och konsekvenserna av att ta ut för hög hyra. Den ansökningsblankett för andrahandsuthyrning som Fastighetsägarna tagit fram i samråd med Sveriges Allmännytta innehåller sådan upplysning (se bilaga).

8 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 Beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning.

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 när hyresgästen kan vara svår att nå 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. Den fullmakt vid andrahandsuthyrning, som Fastighetsägarna tagit fram tillsammans med Sveriges Allmännytta kan användas (se bilaga).

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.

9 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.

10 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.

11 Om korttidsuthyrningar

Den tekniska utvecklingen har medfört att hyresgäster snabbt och enkelt via olika plattformar kan administrera korta andrahandsuthyrningar, till exempel under semestertider.

Det är viktigt att informera sina hyresgäster om att andrahandsuthyrningar oavsett omfattning är tillståndspliktiga och att kortare precis som längre otillåtna uthyrningar kan leda till att hyreskontraktet sägs upp. Och om det dessutom sker till för hög hyra riskerar hyresgästen att dömas för brott. Se avsnittet Andrahandshyrans storlek.

En hyresvärd kan förvisso välja att ge sitt samtycke, men det är Fastighetsägarna och Sveriges Allmännyttas uppfattning att hyresvärdar bör vara restriktiva med att ge sitt samtycke till andrahandsuthyrningar av denna typ. Korttidsuthyrningar i semestertider lämpar sig bättre för dem som äger sin bostad, till exempel en villa.

Att hyra ut sin lägenhet enbart för att vilja tillgodogöra sig hyra är inte ett beaktansvärt skäl. Att hyra ut till en högre hyra än vad man själv betalar är dessutom förbjudet. Se avsnittet Andrahandshyrans storlek.

Utöver självständiga andrahandsuthyrningar av ovan typ förekommer att hyresgäster via samma plattformar 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 Andrahandsuthyrning och gränsen mot inneboende.

I fall där hyresgäster i stor omfattning nyttjar sin lägenhet på detta sätt, eller det kan anses gränsa till hotelliknande upplåtelser, 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 och leda till att hyresgästen förlorar sin lägenhet.

12 Otillåten andrahandsuthyrning

Den 1 oktober 2019 trädde strängare regler i kraft mot otillåten andrahandsuthyrning. Bakgrunden är att den otillåtna andrahandsuthyrningen och missbruket av inneboendebestämmelserna ökat de senaste åren. Syftet med lagskärpningarna är att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden och bidra till en rättvisare hyresbostadsmarknad med fler förstahandskontrakt och tryggare boendevillkor.

En hyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand utan hyresvärden samtycke eller hyresnämndens tillstånd riskerar att bli uppsagd för avflyttning till hyrestidens slut eller att hyresrätten förverkas med omedelbar verkan. Tidigare har hyresgästen haft möjlighet att vidta rättelse, det vill säga att upphöra med andrahandsuthyrningen, eller att ansöka om tillstånd och få ansökan beviljad. Dessa möjligheter finns inte längre. I stället gäller att hyresrätten är förverkad om inte hyresgästen kan visa giltig ursäkt för sitt beteende eller att det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Utgångspunkten är att en hyresgäst som väljer att hyra ut sin lägenhet ska känna till att det krävs samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. Hyresgästens beteende kan emellertid vara ursäktligt om till exempel hyresvärden eller en myndighet lämnat felaktig information.

Dessutom har en ny straffbestämmelse införts som innebär att det är brottsligt att hyra ut en lägenhet i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden och ta emot en hyra som inte är skälig. Se avsnittet Andrahandshyrans storlek om hur hög andrahandshyran får vara. Den som ägnar sig åt sådan otillåten andrahandsuthyrning kan dömas till böter eller fängelse upp till två år. I ringa fall utdöms inget straff.

13 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. I samband med att en kontakt etableras med andrahandshyresgästen och information om denne hämtas in, ska hyresvärden lämna information om vilka personuppgifter som behandlas genom referenstagning och liknande inhämtning av uppgifter. Att lämna sådan information är en skyldighet enligt EU:s dataskyddsförordning (”GDPR”)[1].

Ändamålet med att hämta in referenser från tidigare hyresvärdar och andra personer som hyresgästen uppgivit, är att bedöma hyresgästens lämplighet och skötsamhet. Hyresvärden behandlar också andrahandshyresgästens personuppgifter för att kunna administrera ansökan om andrahandsuthyrning. Den lagliga grunden för behandlingarna är en intresseavvägning.

De uppgifter som hämtas in för att bedöma lämpligheten och skötsamheten måste vara nödvändiga i förhållande till ändamålet. Av det skälet bör hyresvärdar inte utan noggrant övervägande exempelvis ta kredituppplysningar på andrahandshyresgäster. Behov av kredituppplysning saknas normalt, då hyresvärden och andrahandshyresgästen inte står i ett direkt avtalsförhållande till varandra. Om andrahandshyresgästen påtar sig ett solidariskt ansvar eller ställer säkerhet för förstahandshyresavtalets fullgörande kan det dock vara berättigat att kontrollera betalningsförmåga.

Se avsnittet Befogad anledning att neka samtycke. En bedömning av vilka uppgifter som behövs för att fullgöra ändamålet måste ske i varje fall.

14 Folkbokföring

Man måste vara folkbokförd där man tillbringar sin dygnsvila. En hyresgäst måste således kontakta Skatteverket i samband med flytt för att uppge sina nya folkbokföringsuppgifter. Sådan anmälan ska ske senast inom en vecka från det att man flyttat. Sedan den 1 juli 2018 är det brottsligt för en hyresgäst att lämna oriktiga uppgifter eller att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket när man flyttar. Straffet är böter eller fängelse i högst sex månader.

Det finns vissa undantag från anmälningsskyldigheten. Ändrad bosättning anses till exempel inte föreligga vid tillfällig vistelse (högst ett år) i annan bostad.

Läs mer på skatteverket.se.

1 Läs mer om GDPR på datainspektionen.se. Fastighetsägarna, Sveriges Allmännytta och Hyresgästföreningen har tagit fram en vägledning för behandling av personuppgifter vid uthyrning och förvaltning av bostäder. Vägledningen finns att ladda ner på fastighetsagarna.se och sverigesallmannytta.se.

Foto: Johnér Bildbyrå/Jonas Ingerstedt

Bilagor

Formulär nr 76
Ansökan om andrahandsuthyrning.

Formulär nr 76B
Information till andrahandshyresgäst.

Formulär nr 77
Fullmakt vid andrahandsuthyrning.

Formulär nr 78
Avtal om uthyrning av bostadslägenhet i andra hand.

Formulär nr 701
Information om behandling av personuppgifter vid upplåtelse i andra hand.