

Advokaten Agneta

Agneta Gustafsson är advokat på Nyman & Wergens Advokatbyrå. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, bostadsköp och avtalsrätt.

Om andrahandsuthyrning

**Hyreslägenhet i andra hand
En vän ska flytta ihop med sin flickvän och jag ska få hyra hans hyreslägenhet i andra hand. Han har talat med fastighetsägaren som godkänt uthyrning i fem månader. Jag undrar vad som gäller och om det är något speciellt jag ska tänka på?**

Hälsningar
Bob

Hej Bob,
Tack för din fråga.

Att hyra en lägenhet i andra hand innebär, som du säkert vet, att du inte har något hyreskontrakt direkt med fastighetsägaren. Ditt hyresavtal är istället träffat med din vän, som kallas *förstahandshyresgästen*, och som hyr lägenheten av fastighetsägaren.

Det är skillnad på om du i andra hand hyr en bostadsrätt eller om du hyr en hyresrätt. För uthyrning av bostad som personen själv äger (inklusive bostadsrätt) gäller lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad. För hyresrättslägenheter gäller

” Som andrahandshyresgäst har du normalt rätt till tre månaders uppsägningstid. Detta gäller även om ni avtalat att en kortare uppsägningstid ska gälla.

vissa striktare regler, t.ex. rörande hyrans storlek, än för bostadslägenheter som omfattas av den nämnda lagen. Eftersom det är en hyresrätt som du ska hyra i andra hand, behandlar jag nedan endast hyresrättslägenheter.

När du hyr en lägenhet i andra hand ska den hyra du betalar vara *skälig*. Det innebär att förstahandshyresgästen *inte* får begära vilken ersättning som helst, utan har normalt rätt att få den hyra som motsvarar vad förstahandshyresgästen själv betalar för lägenheten. Om lägenheten hyrs ut möblerad har förstahandshyresgästen även rätt att få ersättning för detta, motsvarande cirka 10-15 % av hyran.

Om du som andrahandshyresgäst har betalat en hyra som är oskälig, kan du ansöka hos Hyresnämnden om *återbetalning*. Om Hyresnämnden anser att hyran är oskäligt hög, blir förstahandshyresgästen skyldig att återbetala den del av hyran som inte är skälig. Förstahandshyresgästen kan bli skyldig att återbetala oskälig hyra sedan ett år tillbaka i tiden.

När man hyr en lägenhet i andra hand

uppkommer *besittningsrätt* när hyresförhållandet har varat i mer än två år i följd. Med besittningsrätt avses att du som andrahandshyresgäst inte utan vidare är skyldig att flytta från lägenheten, även om förstahandshyresgästen säger upp avtalet. Rätten att stanna kvar i lägenheten gäller endast mot förstahandshyresgästen, och inte mot fastighetsägaren. Om du endast hyr en del av en lägenhet, t.ex. ett rum, kan du aldrig få besittningsrätt.

Du bör tänka på att den som hyr ut sin lägenhet i andra hand måste ha *tillstånd* för detta från fastighetsägaren eller Hyresnämnden. För att Hyresnämnden skall lämna tillstånd krävs *beaktansvärda skäl*, t.ex. sjukdom, tillfälliga studier eller tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller andra jämförbara förhållanden. Om förstahandshyresgästen saknar tillstånd till andrahandsuthyrning riskerar personen att förlora sitt hyreskontrakt och därmed måste även du flytta. Kravet på tillstånd gäller endast vid uthyrning av en hel lägenhet.

Som andrahandshyresgäst har du normalt rätt till *tre månaders uppsägningstid*. Detta gäller även om ni avtalat att en kortare uppsägningstid ska gälla. Hyreslagstiftningen, som finns i 12 kap jordabalken, är en *skyddslagstiftning* till förmån för hyresgästen. Ett villkor om kortare uppsägningstid binder därför endast hyresvärden och inte hyresgästen.

Du och din vän bör upprätta ett skriftligt *hyresavtal* där ni sammanfattar vad ni kommit överens om. Det är bra om fastighetsägarens skriftliga *godkännande* till uthyrningen bifogas hyresavtalet. Med *skriftliga dokument* underlättas bevisningen om oenighet i framtiden skulle uppstå. Som alltid när tvist kan tänkas uppstå, kontakta på ett tidigt stadium en advokat för rådfrågning i ditt specifika fall.

Om du vill veta mer om hyra finns *allmän information* på Hyresnämndens hemsida, som är första instans vid hyres tvister. Hyresgäst som är medlem i Hyresgästföreningen, respektive fastighetsägare som är medlem i Fastighetsägarna Sverige kan även därigenom få fördjupad rådgivning.



AGNETA GUSTAFSSON
Advokat, Nyman & Wergens Advokatbyrå

Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp eller bilköp, juridik eller avtal, skicka då gärna din fråga till Agneta på e-postadressen advokaten@nwab.se.