

Uthyreskontrakt

För uthyrning i andra hand eller uthyrning av egen bostad

Vi på Blocket tycker det är bra när ett boende kan hyras ut. Vi tycker också att det är bra och nödvändigt att ni skriver ett kontrakt. På så vis är det lättare att se vad som gäller för uthyrningen.

Sedan den 1 februari 2013 finns en ny lag om uthyrning av egen bostad. Det innebär att det finns två olika regelsystem som varierar lite beroende på vad det är för typ av bostad som hyrs ut. Reglerna skiljer sig åt bland annat i fråga om uppsägningstid, vilken hyra som får tas ut och om hyresgästen kan få besittningsskydd. Du kan läsa mer om detta i den information som finns på de sista sidorna i detta dokument.

När ni ska fylla i kontraktet kommer ni att stöta på en del juridiska termer som ni kan hitta mer information om på de sista sidorna i detta dokument.

Användningen av detta kontraktsformulär sker under eget ansvar. Blocket ansvarar inte för innehållet. Kontraktet bör upprättas i två exemplar så att båda parter kan få var sitt original.

Lycka till med uthyrningen!

Hälsningar,
Blocket



Uthyrare

1. Namn _____ Mobilnummer _____ E-post _____

Adress (under uthyrningsperioden) _____

Postnummer _____ Ort _____

Identitetshandling (kryssa i den som används):

- ☐ Körkort (referensnummer: 9 siffror) _____
- ☐ ID-kort (kortnummer: 11 siffror) _____
- ☐ Pass (passnummer: 8 siffror) _____

Om det är flera personer som hyr ut

2. Namn _____ Mobilnummer _____ E-post _____

Adress (under uthyrningsperioden) _____

Postnummer _____ Ort _____

Identitetshandling (kryssa i den som används):

- ☐ Körkort (referensnummer: 9 siffror) _____
- ☐ ID-kort (kortnummer: 11 siffror) _____
- ☐ Pass (passnummer: 8 siffror) _____

Det är inte farligt att ge ut sitt id-nummer. Detta nummer är unikt och är legitimationens "serienummer".

Ingen annan än polisen eller liknande myndigheter kan utifrån detta få reda på några "känsliga" uppgifter om en person.

Hyresgäst

1. Namn _____ Mobilnummer _____ E-post _____

Adress (under uthyrningsperioden) _____

Postnummer _____ Ort _____

Identitetshandling (kryssa i den som används):

- ☐ Körkort (referensnummer: 9 siffror) _____
- ☐ ID-kort (kortnummer: 11 siffror) _____
- ☐ Pass (passnummer: 8 siffror) _____

Om det är flera personer som hyr

2. Namn _____ Mobilnummer _____ E-post _____

Adress (under uthyrningsperioden) _____

Postnummer _____ Ort _____

Identitetshandling (kryssa i den som används):

- ☐ Körkort (referensnummer: 9 siffror) _____
- ☐ ID-kort (kortnummer: 11 siffror) _____
- ☐ Pass (passnummer: 8 siffror) _____

Typ av uthyrning

☐ Uthyrning enligt hyreslagen

T.ex. andrahandsuthyrning av hyresrätt. Se *bilaga med information*.

☐ Uthyrning enligt privatuthyrningslagen

Egenägd bostad (t.ex. bostadsrätt eller villa), som inte hyrs ut för fritidsändamål. Se *bilaga med information*.

Om boendet

Adress _____ Postnummer _____ Ort _____

Typ av boende:

☐ Villa/Radhus ☐ Lägenhet (ange nr) _____ ☐ Fritidsboende ☐ Del i boende

Boendets storlek (ange cirka kvm) _____

Hyresgästen får tillgång till:

☐ Källarutrymme nr: _____ ☐ Vindsutrymme nr: _____ ☐ Garageplats nr: _____

☐ Parkeringsplats nr: _____ Tvättstuga (ange bok.upp.) _____ Internet (ange inlogg.upp.) _____

Bostaden uthyres:

☐ Omöblerad ☐ Möblerad (Fyll i en bilaga med uppgifter om möblerna)

Bostadens skick _____

Övrig info _____

Hyra

Hyran uppgår till _____ kronor per månad

Hyresgästen ska utöver hyran betala följande:

☐ Hushållsel (mätarställning vid inflytt) _____

☐ Telefon (grundavgifter och enligt faktisk förbrukning från tillträdesdagen) _____

☐ Parkeringsavgift (ange månadsavgift) _____

☐ Övrigt (uthyrarens kostnader för) _____

Om uthyren hyr ut en hyresrätt i andrahand och uthyarens hyra eller hyresvillkor ändras ska detta avtal ändras på motsvarande sätt. (Gäller endast vid uthyrning av hyresrätt.)

Betalningssätt

Hyra och eventuella tilläggsavgifter ska betalas:

☐ Genom insättning på uthyarens konto

Bank _____ Clearingnr: _____ Kontonr: _____

☐ Kontant mot kvitto

Hyra och eventuella tilläggsavgifter betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före månadsskifte. Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlägga ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Hyresgästen ska även betala ränta enligt räntelagen.

Deposition

Som säkerhet för hyresgästens samtliga förpliktelser till följd av hyresavtalet ska hyresgästen ställa en säkerhet i form av en deposition som uppgår till _____ kronor.

Depositionen ska insättas på uthyrarens konto nedan senast den _____ (datum)

Bank _____ Clearingnr: _____ Kontonr: _____

Hyresgästen accepterar att uthyraren kan använda depositionen som betalning vid utebliven betalning av hyra eller annan betalningsskyldighet.

Depositionen återbetalas till hyresgästen senast 10 dagar efter hyresperiodens slut, förutsatt att uthyraren har fått fullt betalt för hyra och hyresgästen har uppfyllt sina övriga förpliktelser till följd av hyresavtalet. För att uthyraren ska ha rätt att innehålla hela eller delar av depositionen ska hyresgästen skriftligen ha uppmanats att erlägga betalning i enlighet med kravet.

Hyresgästen ska inte vara skyldig att erlägga deposition förrän hyresavtalet är undertecknat och hyresgästen har fått tillfälle att undersöka bostaden.

Hyresavtalets giltighetstid och uppsägningstid

Alt. 1: Tillsvidareavtal

Fr.o.m. _____ och tills vidare.

- ☐ Med _____ månaders uppsägningstid för båda parter.
- ☐ Med _____ månaders uppsägningstid för uthyraren och en (1) månads uppsägningstid för hyresgästen.

Alt. 2: Tidsbegränsat avtal

Fr.o.m. _____ T.o.m. _____

Hyresavtalet upphör att gälla vid hyrestidens utgång. Den som hyr bostaden ska då flytta utan uppsägning. Obs! Detta alternativ kan endast användas om hyrestiden är längst nio månader eller om uthyrningen faller inom privatuthyrningslagen om utyrning av egen bostad exempelvis bostadsrätt eller villa.

Alt 3: Tidsbegränsat avtal med automatisk förlängning

Fr.o.m. _____ T.o.m. _____

- ☐ Med _____ månaders uppsägningstid för båda parter.
- ☐ Med _____ månaders uppsägningstid för uthyraren och en (1) mån. uppsägningstid för hyresgästen.

Vid utebliven uppsägning förlängs kontraktet med _____ månad(er) per gång.

Hyresgästens övriga skyldigheter

Hyresgästen åtar sig att...

- Väl vårda boendet och det som hör därtill, och att genast till uthyraren meddela eventuella skador, brister eller förekomst av ohyra och skadeinsekter. Hyresgästen är inte skyldig att ersätta skada som uppkommit genom normalt slitage.
- Inte utan uthyrarens samtycke överlåta avtalet eller hyra ut boendet i andrahand.
- Inte göra förändringar i boendet utan uthyrarens samtycke.
- Följa de ordningsföreskrifter som gäller för boendet exempelvis regler för användning av tvättstuga, grovsoprum etc.
- Ansvara för skada eller förlust av inventarier, exempelvis trasiga möbler, eller för skador i boendet som orsakats av hyresgästen eller av någon som hyresgästen ansvarar för, exempelvis en hantverkare.
- Teckna en hemförsäkring som är giltig under hela hyrestiden.
- Vid avflyttning städa boendet och lämna tillbaka samtliga nycklar till uthyraren.

Särskilda villkor

(exempelvis kring rökning, husdjur etc.)

Godkännande av andrahandsuthyrning

För att hyresavtalet ska vara gällande gentemot både uthyraren och fastighetsägaren krävs att uthyraren har fastighetsägarens tillstånd att hyra ut i andrahand eller att hyresnämnden gett tillstånd till andrahandsuthyrningen. Vid uthyrning av egna hem till exempel en villa, är fastighetsägare och uthyrare samma person och något ytterligare godkännande behövs inte. Om fastighetsägaren är en juridisk person, t.ex. en förening eller ett bolag, ska behörig firmatecknare skriva under godkännandet.

Alternativ 1:

☐ Fastighetsägaren lämnar härmed sitt samtycke till att uthyraren hyr ut boendet i andrahand.

Ort och datum

Namnteckning fastighetsägare

Namnförtydligande

Alternativ 2:

☐ Fastighetsägaren eller hyresnämnden har godkänt att boendet hyrs ut i andrahand.
En kopia på godkännandet finns i bilaga nr ____.

Underskrifter

Genom underskrift av kontraktet kvitterar hyresgästen ____ nycklar till lägenheten.

Ort och datum

Namnteckning uthyrare

Namnförtydligande uthyrare

Namnteckning uthyrare

Namnförtydligande uthyrare

Ort och datum

Namnteckning hyresgäst

Namnförtydligande hyresgäst

Namnteckning hyresgäst

Namnförtydligande hyresgäst

Viktig information för uthyrning i andra hand eller uthyrning av egen bostad

Nedan följer information om saker som är viktiga att tänka på vid uthyrning i andra hand eller uthyrning av eget boende. Här finns också förklaringar till olika delar av kontraktsformuläret.

Vilka regler gäller för uthyrningen?

Sedan den 1 februari 2013 finns en ny lag om uthyrning av egen bostad, lag om uthyrning av egen bostad (2012:978), "privatuthyrningslagen". Det gör att det finns två olika regelsystem för uthyrning. Det som skiljer dem åt är bland annat reglerna om besittningsskydd, hur hyra ska beräknas och vilken uppsägningstid som gäller. För all uthyrning gäller fortfarande reglerna i hyreslagen (Jordabalken 12 kapitlet) i fråga om bland annat hur hyresgästen får använda lägenheten och vad som händer om något går sönder i lägenheten.

Om uthyrningen gäller en bostad som uthyraren äger (t.ex. bostadsrätt eller villa) kan reglerna i privatuthyrningslagen gälla framför hyreslagen. Om uthyrningen gäller en hyresrätt eller om hyresvärden redan hyr ut ett objekt enligt privatuthyrningslagen gäller reglerna i Hyreslagen.

När kan man hyra ut enligt reglerna i privatuthyrningslagen?

- Privatuthyrningslagen gäller när någon upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Det ska handla om en lägenhet som uthyraren äger direkt eller indirekt, till exempel en villa, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt.
- Privatuthyrningslagen gäller även när en del av bostaden hyrs ut, till exempel ett möblerat eller omöblerat rum.

När kan man inte hyra ut enligt reglerna i privatuthyrningslagen?

Privatuthyrningslagen gäller inte när:

- en hyresrätt hyrs ut i andra hand
- syftet med uthyrningen är att hyresgästen ska använda lägenheten för fritidsändamål
- uthyrningen sker i näringsverksamhet
- hyresavtalet har ingåtts före den 1 februari 2013.

Om någon hyr ut två lägenheter gäller privatuthyrningslagen bara för den första uthyrningen. Den som hyr ut mer än två lägenheter anses normalt bedriva uthyrning i näringsverksamhet och lagen om uthyrning av egen bostad gäller då inte för någon av upplåtelseerna.

Informationen nedan kring hyra, uppsägningsregler och besittningsskydd är uppdelad på vad som gäller när uthyrning sker enligt hyreslagen och vad som gäller när uthyrning sker enligt privatuthyrningslagen.

Förklaring av uttryck som används i kontraktsformuläret

Med *uthyrare* avses den som hyr ut ett boende i andra hand eller den som hyr ut enligt privatuthyrningslagen.

Med *hyresgäst* avses den som hyr i andra hand av en förstahandshyresgäst och den som hyr av den som hyr ut egen bostad enligt privatuthyrningslagen.

Med *fastighetsägare* avses den hyresvärd som hyr ut en hyresrätt i första hand eller bostadsrättsföreningen vid uthyrning av bostadsrätt.

Med *privatuthyrningslagen* avses lag om uthyrning av egen bostad (2012:978).

Hyra

Reglerna om vilken hyra som uthyraren får ta ut skiljer sig åt beroende på vilken typ av uthyrning som avtalet gäller.

Uthyrning enligt hyreslagen

Om uthyrning sker enligt hyreslagen gäller att hyran ska bestämmas enligt principen om bruksvärdeshyra.

Bruksvärdeshyra innebär att vad som är skälig hyra bestäms utifrån bostadens standard, boendekvaliteter, läge, byggår med mera och avgörs genom att jämföra bostäder med varandra och genom förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgäster.

Om en bostad hyrs ut möblerad kan en summa läggas till hyran för möblerna. För att räknas som möblerad ska bostaden vara tillräckligt möblerad för att det ska gå att bo där utan att hyresgästen tvingas ta dit egna möbler.

En skälig summa att lägga till för möbler är cirka 10 % av möblernas begagnade värde per år utslaget på tolv månader.

Uthyrning enligt privatuthyrningslagen

Vid uthyrning enligt privatuthyrningslagen får uthyraren ta ut en kostnadsbaserad hyra. Den kostnadsbaserade hyran får inte vara påtagligt större än summan av kapitalkostnaden och driftskostnaden för bostaden.

Kapitalkostnaden ska beräknas som en skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Avkastningsräntan är normalt sett skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta. Räntan är inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Om den som hyr ut har lånat pengar för att köpa bostaden eller inte saknar alltså betydelse.

Med driftskostnader menas kostnader som uthyraren har för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut. Sådana kostnader kan t.ex. vara avgift till bostadsrättsförening och kostnader för el och bredband. Om boendet hyrs ut möblerat kan ersättning för möbelslitage också tas ut.

Till skillnad från kapitalkostnaden som beräknas enligt en schablon är driftskostnadsdelen kopplad till uthyrarens faktiska kostnader. För ytterligare information gällande kostnadsbaserad hyra, se hyresnämndens hemsida, www.hyresnamnden.se.

Uppsägningsregler

Reglerna om uppsägningstid skiljer sig åt beroende på vilken typ av uthyrning som avtalet gäller. Som en allmän regel gäller att uppsägning av ett hyresavtal ska ske till ett månadsskifte. Om tre månaders uppsägningstid gäller innebär det att en uppsägning som sker i mitten av en månad får till följd att hyresavtalet upphör vid det månadsskifte som infaller minst tre månader efter uppsägningen gjordes. Observera att det kan finnas särskilda krav i hyreslagen på hur uppsägning ska ske.

Uthyrning enligt hyreslagen

Om uthyrning sker enligt hyreslagen gäller som huvudregel att om uthyraren kan säga upp hyresavtalet med en uppsägningstid om minst tre månader. Det är möjligt för parterna att avtala om att en längre uppsägningstid ska gälla vid uthyrarens uppsägning, men inte kortare.

Om hyresgästen vill säga upp avtalet gäller enligt hyreslagen att hyresgästen kan säga upp hyresavtalet med som längst tre månaders uppsägningstid. Det är möjligt för parterna att avtala om att hyresgästen ska ha rätt att säga upp avtalet med en kortare uppsägningstid, men inte med längre uppsägningstid än tre månader.

Avtal som ingåtts för bestämd tid upphör automatiskt att gälla vid hyrestidens utgång, om inte parterna avtalat om annat. Men om hyresförhållandet har varat mer än nio månader i följd måste avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla och i sådana fall ska uppsägning ske med minst tre månaders uppsägningstid om det är uthyraren som säger upp avtalet medan det är möjligt att avtala om kortare uppsägningstid för hyresgästen.

Uthyrning enligt privatuthyrningslagen

Vid uthyrning som omfattas av privatuthyrningslagen kan uthyraren säga upp ett tillsvidareavtal med tre månaders uppsägningstid. Det är möjligt för parterna att avtala om att en längre uppsägningstid ska gälla vid uthyrarens uppsägning, men inte kortare.

Hyresgästen kan alltid säga upp hyresavtalet med en månads uppsägningstid. Detta gäller även när längre uppsägningstid har avtalats eftersom lagen är tvingande till hyresgästens förmån.

Ett tidsbestämt avtal upphör utan uppsägning vid hyrestidens utgång. Om parterna ändå har avtalat uppsägningstid måste uthyraren säga upp avtalet för att det ska upphöra att gälla. Uppsägningstiden blir då tre månader även om parterna skulle ha avtalat kortare uppsägningstid. Hyresgästen däremot behöver inte säga upp avtalet för att avtalet ska upphöra vid kontraktstidens utgång.

Ett tidsbestämt avtal kan sägas upp i förtid och på så vis avslutas innan kontraktstidens utgång. Uthyraren ska i sådant fall iaktta tre månaders uppsägningstid och hyresgästen ska iaktta en månads uppsägningstid. Rätten att säga upp i förtid gäller i alla situationer. Det krävs alltså inga speciella skäl.

Besittningsskydd

Besittningsskydd innebär att en hyresgäst inte utan vidare är skyldig att flytta den dag som står i uppsägningen utan har rätt att bo kvar även om uthyraren har sagt upp hyresavtalet. Uthyraren behöver ha särskilda skäl för att en hyresgäst med besittningsskydd ska vara skyldig att flytta.

Reglerna om besittningsskydd skiljer sig åt beroende på vilken typ av uthyrning som avtalet gäller.

Uthyrning enligt hyreslagen

Enligt hyreslagen får en hyresgäst besittningsskydd när hyresförhållandet har varat längre än två år i följd. Hyresgästen får dock som regel inte bo kvar om uthyraren själv ska flytta tillbaka till lägenheten. Besittningsskyddet gäller bara gentemot uthyraren, vilket innebär att den som hyr i andra hand aldrig får besittningsskydd gentemot fastighetsägaren.

Om man vet att uthyrningen kommer att pågå under längre tid än två år i följd, kan det vara lämpligt att avtala bort besittningsskyddet genom att uthyraren och hyresgästen i en särskild handling kommer överens om att hyresgästen inte ska ha något besittningsskydd.

På hyresnämndens hemsida www.hyresnamnden.se finns blanketter som kan användas för att avtala bort besittningsskyddet.

Uthyrning enligt privatuthyrningslagen

Enligt privatuthyrningslagen får hyresgästen inte något besittningsskydd. Något avtal om avstående från besittningsskydd behövs alltså inte vid sådan uthyrning.

Samtycke från fastighetsägaren

En hyresgäst eller ägare av en bostadsrätt får som huvudregel inte få hyra ut sin bostad i andra hand utan fastighetsägarens eller bostadsrättsföreningens samtycke. Om fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen vägrar lämna samtycke kan hyresnämnden lämna tillstånd till uthyrningen. Tillstånd från hyresnämnden ska lämnas om den som vill hyra ut på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden m.m. har beaktansvärda skäl för uthyrningen.

Fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen kan dock motsätta sig att en lägenhet hyrs ut om fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen har en befogad anledning, t.ex. om hyresgästen som uthyraren vill hyra ut till tidigare har betett sig på ett störande sätt.

Om en lägenhet hyrs ut i andra hand utan fastighetsägarens/bostadsrättsföreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd kan uthyraren i värsta fall förlora rätten till lägenheten.

Ytterligare information samt tips för att hyra säkert

På hyresnämndens hemsida www.hyresnamnden.se finns ytterligare information om de regler som gäller vid uthyrning i andrahand eller uthyrning av egen bostad.

Tips och råd kring vad man bör tänka på för att hyra och hyra ut säkert finns på Blockets kundsäkerhetssidor, se www.blocket.se.