

Bostad Sverige

Information för dig som vill hyra ut en lägenhet

Tillstånd

Tillstånd för uthyrning av lägenhet i andra hand krävs både vid uthyrning av bostadsrätt och hyresrätt. Den som hyr ut olagligt riskerar att mista sitt kontrakt och den som hyr riskerar att på kort varsel bli av med bostaden. Tillstånd behövs dock inte för uthyrning av inneboenderum. Däremot har man som förstahandshyresgäst ansvar för dem som man har boende hos sig. Tillstånd söks av hyresvärd eller bostadsrättsförening. Tillstånd för uthyrning i 2:a hand ges normalt vid arbete på annan ort, militärtjänst, samboprövning, studier inom sitt yrke, eller sjukdom.

Försäkring

Försäkringsbolagen har olika kriterier angående om en hemförsäkring behövs vid uthyrning av bostad. Kontakta ditt försäkringsbolag då kriterierna varierar från bolag till bolag vid 2:a handsuthyrning. Vissa bolag säger att hyresvärderna skall hålla bostaden försäkrad, andra vill att 2:a handshyresgästen skall teckna en ny försäkring.

Uppsägningstid

Om du hyr ut i andra hand, tänk på att den överenskomna uthyrnings- och uppsägningstiden gäller även om du som utbytesstudent i annat land väljer att komma hem tidigare eller om du är sambo och förhållandet tar slut. Den lagstadgade uppsägningstiden för kontrakt som är över nio månader långa är tre månader. För kontrakt under nio månader och inneboenderum är den ömsesidiga lagstadgade uppsägningstiden en månad. Om hyresvärderna vill ha kortare uppsägningstid än ovan angivna är en sådan överenskommelse inte gällande mot hyresgästen. Om hyresvärderna och hyresgästen är överens kan hyresgästen få kortare uppsägningstid.

Hyressättning

Skälig hyra för andrahandsuthyrning är den som förstahandshyresgästen betalar. Om lägenheten är möblerad och/eller utrustad med husgeråd kan man lägga på max 10 till 15 procent per år av vad möbler etc. skulle kosta att anskaffa. Om hyran är oskälig har hyresgästen möjlighet att få denna prövad i hyresnämnden och få tillbaka en del av den oskäliga hyran retroaktivt.

Skälig hyra för inneboenderum bedöms i enlighet med bruksvärdesprincipen. Detta innebär att hyran skall ställas i proportion till hur stort rummet är i förhållande till den övriga lägenheten och den hyra som tas ut för hela lägenheten, samt vad man har reell tillgång till i lägenheten. Detta bör sedan jämföras med vad ett allmännyttigt företag skulle ha för hyressättning för rummet. I fallet inneboenderum finns det naturligtvis

Bostad Sverige

Information för dig som vill hyra ut en lägenhet

Hyressättning (forts)

inga allmännyttiga företag, men man kan ha studentrumshyra som riktvärde. Ett studentrum med egen dusch och toalett om ungefär 18 kvm med delat kök på Lappkärrsberget nära universitet och innerstad kostar cirka 1800 kronor i hyra. Hyra för ett inneboenderum som överstiger hälften av hyreskostnaden för hela lägenheten bör i allmänhet betraktas som oskälig. Om hyresvärden veckopendlar så att hyresgästen under veckorna disponerar hela lägenheten kan det dock finnas skäl att betala för mer än rummet och tillgång till kök etc. i och med att hyresgästen disponerar hela lägenheten större delen av veckan. Även som inneboende kan man få hyrans skälighet prövad i hyresnämnden.

Följande uppgifter skall finnas med i hyreskontraktet

- * Uppgifter om hyresvärd och hyresgästen. Glöm inte eventuella kontaktpersoner.
- * Under vilken period uthyrningen gäller, men också uppsägningstid.
- * Hyresbeloppet och när och hur den skall erläggas.
- * Vad som ingår i hyran - t.ex. kostnader för värme, vatten, försäkring etc. Särskilda bestämmelser - det kan vara fråga om trappstädning, förbud att ha djur, förbud mot rökning.
- * Skall bostaden hyras omöblerad eller möblerad, upprätta inventarielista.

Flytten

Oavsett om du tänker flytta själv eller låta en flyttfirma ta hand om er flytt så tänk på att börja planera i tid. Ju större flytten är desto längre tid i förväg vill flyttfirman ha ditt uppdrag. Vid månadsskifte och under sommaren är det i regel rusning efter flyttfirmor. Du skall innan du lämnar lägenheten städa ur den väl. Enklast är att göra det själv, men bekvämast är naturligtvis att låta en städfirma göra jobbet åt dig. Ska du städa själv, vänta med att packa ner städutrustningen. Glöm heller inte att putsa alla fönster innan du flyttar.

Adressändring

Adressändring skall göras senast 5 arbetsdagar innan flytt. Kostnaden varierar beroende på din ålder och hur länge adressändringen ska gälla. Mer information hittar ni på www.adressandring.se där man även kan adressändra direkt på deras hemsida, eller ring 020-97 98 99. Vid samtal från utlandet eller mobiltelefon, ring 0771-97 98 99. Om man gör en adressändring hos Svensk Adressändring, informeras de flesta myndigheter. Tänk på att flertalet privata företag, t ex telefonbolag och försäkringsbolag, inte blir informerade om er adressändring, meddela dessa separat.

Bostad Sverige

Information för dig som vill hyra ut en lägenhet

Adressändring (forts)

Även era vänner och bekanta vill säker också få er nya adress. Flyttkort hämtar ni gratis på Posten; det är gratis att skicka dem inom Sverige.

Telefon

Det är bäst att teckna ett nytt abonnemang. Skall du däremot flytta inom ditt riktnummerområde kan du flytta med ditt telefonnummer till den nya adressen. Skall du flytta utanför ditt riktnummerområde måste du teckna ett nytt abonnemang. Om du planerar att tillfälligt hyra en bostad på annan ort och inte vill förlora ditt telefonnummer kan du låta abonnemanget "vila" under tiden du är borta; Du betalar dock fortfarande kvartalsavgiften. Tänk också på att under kortare flyttar kan det vara billigare att använda mobiltelefon, istället för att öppna nytt abonnemang för fast telefon. Även när det gäller telefon finns det på internet möjlighet att ta reda på och jämföra olika telefonoperatörers taxor och avgifter.

Praktiska tips

Om du hyr ut i andra hand kvarstår du inför ditt bostadsbolag/bostadsrättsförening etc som betalningsansvarig för hyran om du inte får besked om annat. Se därför till att hyran betalas via dig eller liknande. Du har också möjlighet att kontrollera eventuella betalningsanmärkningar hos kronofogden. Du kan också begära referenser av den bostadssökande.

Skriv alltid kontrakt. Försök att vara så detaljerade som möjligt i vad som ingår eller inte ingår – uppsägningstider och dylikt. Tänk på att det man inte kan komma överens om eller pratar igenom innan kan vara svårt att lösa om problem uppstår. Tänk på att skriva om el, vatten och telefon ingår i hyran eller inte.

Om du hyr eller hyr ut möblerat bör ni tillsammans göra upp en inventarielista, som undertecknas av både hyresgäst och hyresvärd, och bifogas kontraktet.

Skälig depositionsavgift omfattar högst två månadshyror.

Skälig förskottshyra omfattar högst så många månadshyror som uppsägningstiden är lång. Om uppsägningstiden är tre månader är tre månadshyror rimligt, om den är två månader är två månadshyror rimligt o s v.

Glöm inte att skriva/begära kvitto på erhållen/erlagd hyra i de fall hyran betalas kontant till värden.

Bostad Sverige

Information för dig som vill hyra ut en lägenhet

Länktips

Aftonbladet bostad

<http://www.aftonbladet.se/bostad/bolankar.html>

DN bostad

<http://www.dn.se/DNet/jsp/polopoly.jsp?d=305>

Bostadsförmedling

http://lycos.spray.se/dir/Ekonomi/Fastighet_och_Bostad/Bostadsfoermedling/

Flyttfirmor

http://se.dir.yahoo.com/naeringsliv_och_ekonomi/foeretag/transport/varutransport/flyttfirmor/

Finansiering

<http://se.biz.yahoo.com/loancenter.html>

Läsvärt

<http://www.varbostad.se>

Bostadsrättsföreningar

<http://www.constellator.se/srcfrms/srcs/brf.htm>

Det här dokumentet är Copyright © 2003 Bostad Sverige