



Andrahandskontrakt 1

Bostadslägenhet sid 1

Blanketten kan användas för andrahandsuthyrning av såväl hyresrätt som bostadsrätt. Kontraktet för upprättas i två original exemplar, varav hyresgästen och hyresvärderna tar var sitt exemplar. Lägenheten ska beskrivas och skriv under.

Hyresvärd 2

Namn _____

Adress _____

Postadress _____

Telefon _____

Hyresgäst

Namn _____

Adress _____

Postadress _____

Telefon 2 _____

1§

Hyresobjekt

Hyresvärd 2 hyr ut sin

_____ med hyresrätt innehavda lägenhet _____

med bostadsrätt innehavda lägenhet _____

till hyresgästen för bostadsändamål.

Lägenheten omfattar _____ rum och kök på _____ i _____ med adress _____

Adress _____

Lägenheten uthyres

möblerad

omöblerad

delvis möblerad

2§

Hyrestid

Lägenheten uthyres fr.o.m. _____ tills vidare.

_____ Kontraktet upphör att gälla vid det månadskifte som infaller _____ månader efter att

hyreskontraktet sagts upp. 5

Lägenheten uthyres fr.o.m. _____ t.o.m. _____

Är hyrestiden längre än 9 månader måste kontraktet sägas upp för att upphöra att gälla och uppgiften då att

gälla vid det månadskifte som infaller _____ månader efter att hyreskontraktet sagts upp. Uteblir

uppsägning förlängs kontraktet på obestämd tid. 6

Lägenheten uthyres fr.o.m. _____ t.o.m. _____

Är hyrestiden kortare än 9 månader upphör kontraktet att gälla vid hyrestidens utgång och hyresgästen

skall då utan anmaning flytta ut. 7

3§

Hyra 8

Hyra utgår med _____

Höjer fastighetsnäringsstyrelsen/bostadsnäringsstyrelsen hyran/avgiften, ökas hyran enligt detta andrahandskontraktet _____ gånger mån.

Hyran utgår kostnader för

el vatten gas telefon garage övrigt

Hyran ingår INTE kostnader för

el vatten gas telefon garage övrigt



Andrahandskontrakt

Bostadslägenhet sid 2

Mätarinställningar
el _____ datum _____
vatten _____ datum _____

Hyresgästen skall betala hyran samt ytterligare kostnader som specificeras i avtalet, i förskott utan anfordran senast _____ dagar före varje kalendermånad.

4§ Inventarier ¹⁰
Inventarier, enligt bifogad inventarielista omfattar av uthyrningen. Hyresgästen kvitterar inventarierna genom att signera inventarielistan. Vid hyrestidens slut skall hyresvärden, genom signering på hyresgästens exemplar av inventarielistan, återlämna inventarierna återställt.

Hyresgästen skall hålla inventarierna försäkrade.

5§ Hyresgästens skyldigheter
Hyresgästen skall väl vårda och akta lägenheten samt utrymmen som hör till lägenheten. Den skall inte användas till ändamål som inte är avsedda för bostadsändamål. Hyresgästen svarar för eventuell skada eller förlust på lägenheten. Hyresgästen skall inte skada eller förlust som han/hon kan visa att han/hon, eller någon som han/hon svarar för, har orsakat. ¹¹

Hyresgästen förbinder sig att respektera de ordningsregler som hyresvärdens styrelse eller fastighetsägaren/bostadsrättsföreningens styrelse. ¹²

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten. ¹³

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke utföra renoverings- eller därmed jämförbar åtgärd. ¹⁴

Hyresgästen skall vid hyrestidens utgång lämna lägenheten väl rengjord och återlämna samtliga nycklar till hyresvärden.

6§ Hyresvärdens skyldigheter
Hyresvärden skall på hyresvärdens dag tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna brukningen är tillräckligt brukbar för bostadsändamål. ¹⁵

Hyresvärden skall med skäligt tidsmellanrum utföra tapetsering, målning och andra sedvanliga reparaturer som uppstår till följd av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. ¹⁶

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödiga åtgärder för utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. ¹⁷

Hyresvärden skall inhämta samtycke till andrahandsuthyrningen från fastighetsägaren respektive bostadsrättsföreningens styrelse eller hyresnämnden. Om hyresvärdens sambo, make, sambo eller registrerad partner har sin gemensamma bostad i lägenheten skall även denne person samtycka till andrahandsuthyrningen. ¹⁸

7§ Överenskommelse om att hyresgästen skall ha besittningsskydd ¹⁹
Sträcker sig andrahandskontraktet längre än två år till följd och ingår hyresgästen och hyresvärden överenskommelse om att hyresgästen skall ha besittningsskydd, i enlighet med Jordabalken 12:45 tredje stycket, är hyreskontraktets giltighet beroende av att hyresnämnden godkänner överenskommelsen i fall där så ska ske.



Andrahandskontrakt

Bostadslägenhet sid 3

8§

Särskilda bestämmelser ²⁰

Blank area for special provisions.

9§

Underskrifter ²¹

Hyreskontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka hyresvärdens och hyresgästens tagit ett exemplar vardera. Hyreskontraktet har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka hyresvärdens och hyresgästens tagit ett exemplar vardera. Till hyreskontraktet finns ____ st. undertecknade bilagor.

Ort

Datum

Hyresvärdens namnteckning

Hyresgästens namnteckning

exempel

exempel

exempel



Andrahandskontrakt

Kommentar till Andrahandshyreskontrakt Bostadslägenhet sid 1

- När och varför bör man ha ett andrahandskontrakt?**

En förstahandshyresgäst eller en bostadsrättsinnehavare, som tillfälligt förlorar sin hyresrätt har möjlighet att hyra ut den till en andrahandshyresgäst. För att en andrahandsuthyrning skall vara tillåten krävs samtycke från hyresvärderna om det är en hyresrätt respektive bostadsrättsföreningens styrelse om det är en bostadsrätt. Om hyresvärderna respektive styrelsen vägrar samtycke kan medlemmarna i stället godkänna andrahandsuthyrningen.

Andrahandshyresgästen hyr av förstahandshyresvärderna/bostadsrättsinnehavaren och inte av fastighetsägaren. Det innebär att det är förstahandshyresvärderna/bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för lägenheten gentemot fastighetsägaren/bostadsföreningen även under tiden för andrahandsuthyrningen. Förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren är t.ex. ansvarig för att hyran/avgiften betalas, vårdslöshetsskador samt att olovligt rök råder i lägenheten. Andrahandshyresgästen har inte rätt att göra några ändringar gällande gentemot fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen. Därför är det lämpligt att förstahandshyresvärderna/bostadsrättsinnehavaren och andrahandshyresgästen upprättar ett andrahandskontrakt mellan sig där de anger vad som gäller i deras hyresförhållande, d.v.s. vad som gäller för andrahandsuthyrningen.

Andrahandskontraktet är förstahandshyresvärderna/bostadsrättsinnehavaren hyresvärderna och andrahandshyresgästen hyresgäst. Andrahandskontraktet kan vara såväl muntligt som skriftligt, men ur bevis synpunkt är det mycket säkrare att ha ett skriftligt hyreskontrakt. Just detta standardavtalet för andrahandshyreslagen, innehåller lagregler som gäller för andrahandsuthyrningen.

Bestämmelserna i det här standardavtalet följer hyreslagen och tekniska bestämmelser som gäller upp till parterna att ta med andra eller ytterligare bestämmelser.
- Parterna**

Fyll i hyresvärdens, (förstahandshyresvärderna/bostadsrättsinnehavaren) respektive hyresgästens (andrahandshyresgästens) namn och adressuppgifter. Hyresgästens adress är normalt den uthyrda lägenhetens adress.
- Lägenheten**

Specifera uthyrningsobjektet. Ange lägenhetens lägenhets- eller objektnummer, hur många rum samt om kök och badrum omfattas samt dess omfattning i kvadratmeter. Fyll även i om det är en hyresrätt eller en bostadsrätt och ange om den hyrs ut möblerad eller omöblerad.
- Hyrestiden**

Fyll i hyrestiden genom att välja något av de tre alternativ som finns uppräknade i kolonnen. Välj alternativ ett om hyrestiden skall löpa tills vidare. Ange det datum från vilket hyrestiden skall börja löpa. Välj alternativ två om hyrestiden är bestämd till en viss tidsperiod som anges i månader i följd. Ange det datum när hyrestiden skall börja respektive sluta. Välj alternativ tre om hyrestiden är bestämd till en viss tidsperiod som anges i månader i följd. Ange det datum när hyrestiden skall börja respektive sluta.
- Uppsägning av hyreskontrakt som löper tills vidare**

Ett hyreskontrakt som löper tills vidare måste aktivt sägas upp för att upphöra att gälla. Enligt hyreslagen är den kortaste uppsägningstiden 3 månader. Det går dock bra att avtala att hyresgästen får säga upp lägenheten med kortare uppsägningstid eftersom det kan vara till hyresgästens fördel då denne kan vänta längre tid på att bli hyrd för om han/hon vill säga upp avtalet.



Andrahandskontrakt

Kommentar till Andrahandshyreskontrakt Bostadslägenhet sid 2

6 Uppsägning av hyreskontrakt som ingåtts på bestämd tid och varar mer än 9 månader i följd

Ett hyreskontrakt som varar mer än 9 månader i följd måste sägas upp så att uppdraget ska gälla. Hyreskontraktet upphör att gälla vid hyrestidens slut oberoende av vid vilken tidpunkt uppsägningen sker. Hyresgästen har dock alltid rätt att bli fri från hyreskontraktet och utan uppsägningstid. Det går alltså att avtala om att hyresgästen har rätt att säga upp det avtalade hyreskontraktet med 3 månaders uppsägningstid, medan motsvarande möjlighet saknas för hyresvärdens uppsägning. Om hyreskontraktet inte sägs upp förlängs det på obestämd tid.

7 Uppsägning av hyreskontrakt som ingåtts på bestämd tid och varar kortare än 9 månader i följd

Om den avtalade tiden är kortare än 9 månader i följd behöver avtalet inte aktivt sägas upp av endera parter utan det kan helt enkelt gälla vid den avtalade tidpunkten.

8 Hyrans storlek

Hyran skall uppges med ett visst belopp, t.ex. 3 000 kronor. Man kan välja att kostnader för el, vatten och gas skall ingå i hyran, s.k. varmhyra/totalhyra eller att sådana kostnader skall tillkomma utöver hyran som kallhyra. Kallhyra är endast tillåtet om de ytterligare kostnaderna läggs på hyran efter en tydlig mätning av hyresgästens el- och vattenmätare. Ange även vilka övriga kostnader omfattas av hyran, t.ex. garageavgift.

Det finns möjlighet att knyta andrahandshyran till de eventuella hyresvärdens bostadstighetsägaren respektive avgiftsändringar bostadsrättsföreningens styrelse beslutar om, då det anges i kontraktet.

9 Förfallodag, d.v.s. tidpunkt då hyran skall betalas

Huvudregeln är att hyran skall betalas till hyresvärdens senaste vardagen innan månadsskiftet. Det går bra att avtala om att hyran skall betalas till en tidigare tidpunkt, men även under sådana omständigheter har hyresgästen alltid rätt att betala hyran senast på vardagen före varje månadsskifte enligt hyreslagen, utan att det får några konsekvenser för hyresvärdens rättigheter.

10 Inventarier i lägenheten

Om det finns t.ex. möbler, tavlor m.m. i lägenheten, som omfattas av uthyrningen, är det lämpligt att teckna en inventarielista. Syftet med en sådan lista är att undvika att det uppstår en tvist om vad som finns i lägenheten vid uthyrningstillfället. Anteckna inventarierna i en separat handling som bifogas hyreskontraktet. Hyresgästen godkänner att inventarielistan motsvarar de inventarier som faktiskt finns i lägenheten genom att skriva under inventarielistan. När hyreskontraktet upphört skall hyresvärden skriva under inventarielistan och på så sätt godkänna inventariernas skick samt att det lämnats tillbaka.

Ange om det är hyresvärden eller hyresgästen som skall hålla inventarierna försäkrade.

11 Hyresgästens vårdplikt

Hyresgästen har en allmän vårdplikt under hyrestiden som innebär att han/hon skall väl vårda lägenheten under hyrestiden. Det gäller även för de gemensamma delarna som hör till lägenheten, t.ex. trapphus, hiss, tvättstuga och källarutrymme. Hyresgästen har också plikt att undvika att skador som uppkommer genom att hyresgästen är vårdslös. Det innebär att hyresgästen är ansvarig för de skador som denne vållar genom oaktsamhet och är skyldig att ersätta sådana skador. Hyresgästen är även ansvarig för t.ex. familjemedlemmars, gästernas och inneboendes vårdslöshet. Vårdslöshet omfattar inte skador som uppkommer genom normalt slitage. För sådana skador står hyresvärdens försäkring till svars.¹

Hyresvärdens vårdplikt ingår även att han/hon genast skall meddela hyresvärden om skador eller händelser som kan leda till ytterligare allvarliga skador uppstår. Ett typexempel är vattenläckage.

¹ OBS! Gäller inte om den uthyrda lägenheten finns i ett enfamiljshus eller det finns en förhandlingsklausul i hyreskontraktet.



Andrahandskontrakt

Kommentar till Andrahandshyreskontrakt Bostadslägenhet sid 3

- 12 **Allmänna ordningsregler och upprätthållande av sundhet, ordning och skönhet.**
Hyresgästen skall följa allmänna ordningsregler och medverka till att byggnaden och omgivningerna i fastigheten, d.v.s. inte utsätta grannar för störande ljud i onormal styrka och lära sig att inte hälla eller piska vatten ut från balkongen i fastigheten, på närliggande balkonger. Hyresgästen skall även verka för personlig hygien i fastigheten sköts, t.ex. att soporna kastas normalt och att det inte skräpas ner i trapphus. Förstahandshyresgästens hyresavtal gäller upprepade störningar som är onormala.
- 13 **Hyresvärdens samtycke till hyresgästens upplåtelse av lägenheten**
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke överlåta, d.v.s. sälja/byta, eller upplåta, d.v.s. hyra eller låna ut lägenheten.
- 14 **Hyresgästens skyldighet att tapetsera m.m.**
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke utföra förändringar i lägenheten utan hyresvärdens samtycke.
- 15 **Hyresvärdens skyldighet att se till att lägenheten håller normal standard vid inflyttning**
Hyresvärdens skyldighet att se till att lägenheten håller en normal standard vid inflyttningsdatumet. Med normal standard menas att lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för bostadsändamål. Med fullt brukbar förstås att de tekniska funktionerna är i ordning och att lägenheten skall fungera, att tapeter, målning och liknade skall vara i gott skick, samt att lägenheten skall vara utrustad med t.ex. spis, diskbänk och anordningar för personlig hygien.
- 16 **Hyresvärdens underhållningsplikt**
Hyresvärdens skyldighet att se till att lägenheten håller en normal standard vid inflyttningsdatumet. Med normal standard menas att lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för bostadsändamål. Med fullt brukbar förstås att de tekniska funktionerna är i ordning och att lägenheten skall fungera, att tapeter, målning och liknade skall vara i gott skick, samt att lägenheten skall vara utrustad med t.ex. spis, diskbänk och anordningar för personlig hygien.
- 17 **Hyresvärdens rätt till ordningsbeparat inträde till lägenheten**
Hyreskontraktet ger att hyresvärdens har exklusiv rätt till lägenheten under hyrestiden. Det finns dock två situationer då hyresvärdens omgående har rätt till tillträde. Hyresvärdens har rätt att utföra nödig tillsyn eller förbättringsarbete. Nödig tillsyn innebär att hyresvärdens måste komma in i lägenheten för att kontrollera t.ex. brandrisk, ett befarat vatten läckage. Brådskande förbättringsarbete är sådana arbeten som kan hota människors liv och hälsa, t.ex. reparation av en vattenledning.
- 18 **Hyresvärdens samtycke/bostadsrättsföreningens styrelses samtycke eller hyresnämndens tillstånd**
Huvudregeln är att en förstahandshyresgäst/bostadsrättsinnehavare endast får hyra ut lägenheten i andra hand om hyresvärdens/bostadsrättsföreningens styrelse samtycker till andrahandsuthyrningen. Undantaget är då hyresnämnden beviljar tillstånd till andrahandsuthyrning. Hyresvärdens/bostadsrättsföreningens styrelses samtycke krävs inte heller om andrahandsuthyrningen sker för enbart ett rum. Det är förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren som hyresgästen i andrahandshyresförhållandet, som är ansvarig för att fråga hyresvärdens/bostadsrättsföreningens styrelse om samtycke eller för att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd. För att kunna ansöka om hyresvärdens/bostadsrättsföreningens samtycke kan blanketten "Ansökan om samtycke till andrahandsuthyrning" användas. Blanketter för ansökan om hyresnämndens tillstånd till en andrahandsuthyrning finns på www.dom.se/hyresnamnden.
- 19 **Överenskommelse om att hyresgästen avstår sitt besittningsskydd**
En andrahandshyresgäst vars hyrestid varat längre än två år i rad har rätt att få sitt hyreskontrakt förlängt om hyresvärdens inte har gått ut eller hyresvärdens säger upp hyreskontraktet, s.k. besittningsskydd. Hyresvärdens och hyresgästen kan välja att komma överens om att hyresgästen avstår sig sitt besittningsskydd. En överenskommelse om att hyresgästen avstår sig besittningsskydd skall vara skriftlig och upprättas i särskild handling. Det är alltså inte tillåtet att skriva in i själva hyreskontraktet att hyresgästen avstår sig sitt besittningsskydd. För att överenskommelsen skall vara giltig krävs att hyresnämnden godkänner överenskommelsen. Hyresnämndens godkännande krävs inte om överenskommelsen träffas efter att hyresförhållandet inletts. Hyresnämnden godkänner en överenskommelse om de skäl som hyresvärdens angett för att avtala bort besittningsskyddet är godtagbara. Den vanligaste godtagbara orsaken vid andrahandsuthyrningar är att hyresvärdens själv skall flytta tillbaka till lägenheten.



Andrahandskontrakt

Kommentar till Andrahandshyreskontrakt Bostadslägenhet sid 4

Om flera personer hyr gemensamt måste var och en av dem avstå från besittningsskydd. Det gäller även make/maka, sambo och registrerad partner.

Det finns en speciell blankett som kan användas för att ingå överenskommelse om vilken hyresgästen avsäger sig sitt besittningsskydd, se "Överenskommelse om avsäkring av besittningsskydd för bostadslägenhet".

20

Särskilda bestämmelser

Här går det att lägga till bestämmelser som är relevanta i detta specifika hyresförhållandet, t.ex. bestämmelser om deposition eller hur många nycklar som ska utdelas och hur de får kopieras etc.

21

Underskrifter

Kom ihåg att kontraktet ska skrivas i två likalydande exemplar som båda ska skrivas under av hyresvärdens och hyresgästens namn. Om det finns några bilagor till hyreskontraktet, t.ex. en inventarieförteckning, ska dessa också skrivas under.

exempel
exempel
exempel