



RIKTLINJER FÖR ANDRAHANDS- UTHYRNING



► SYFTET MED RIKTLINJERNA

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

Fastighetsägarna och SABO har tillsammans tagit fram dessa riktlinjer i syfte att uppnå en väl fungerande hyresmarknad.

► ANDRAHANDSUTHYRNING OCH GRÄNSEN MOT INNEBOENDE

Med andrahandsuthyrning menas att hyresgästen upplåter lägenheten till någon annan för självständigt brukande. Vid andrahandsuthyrning ska hyresgästen ha hyresvärdens samtycke. 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 således avgörande i vilken mån lägenheten upplåtits till annan för självständigt brukande.

Ibland kan det vara svårt att dra gränsen mellan inneboende och andrahandsuthyrning. Att hyresgästen har undantagit ett eller flera rum i lägenheten anses inte vara av avgörande betydelse för bedömningen av om lägenheten hyrts ut till annan för självständigt brukande. Bedömningen kan bli särskilt svår om hyresgästen bor på annat håll och någon annan bor i lägenheten. Hyresgästen måste i sådana fall kunna bevisa att hon eller han fortfarande använder lägenheten som bostad.

Med uthyrning jämföras upplåtelser som sker utan att någon hyra tas ut, det vill säga gratisupplåtelser.

► SKRIFTLIG ANSÖKAN FRÅN HYRESGÄSTEN

Huvudregeln i hyreslagen är att en hyresgäst ska ha hyresvärdens samtycke för att få hyra ut sin lägenhet i andra hand. Regeln bör upprätthållas konsekvent. Det är viktigt att hyresvärdens uppmanar hyresgästen att använda den ansökningsblankett för andrahandsuthyrning som Fastighetsägarna tagit fram tillsammans med SABO. På så sätt säkerställs att hyresvärdens 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.

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 semester.

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 vägrar att ge sitt samtycke, kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden och ansöka om tillstånd till uthyrningen. Hyresnämnden kommer då att skicka ansökan till hyresvärden för yttrande. Det är visserligen inte något krav att hyresvärden anger skälen för sin vägran redan när hyresgästen ansökt om hyresvärdens samtycke. Eftersom hyresvärden ändå behöver ange skälen för ett avslag i yttrande till hyresnämnden, är det 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. Blanketten för ansö-

kan om andrahandsuthyrning innehåller en sådan upplysning.

► NÄR SAMTYCKE BÖR GES

Samtycke till andrahandsuthyrningen ska ges när hyresgästen har beaktansvärda skäl för uthyrningen. 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.

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

"En väl fungerande hyresmarknad bygger på att hyresvärdar och hyresgäster har ett bra förhållande."



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.

► 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.

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 är att hyresvärden förenar sitt samtycke med villkor om att hyresgästen genom en 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. Fullmakt, Fastighetsägarnas formulär nr 77, kan användas.

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, andrahandshyresgästen förbinder sig att solidariskt med förstahandshyresgästen, svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt förstahandshyresavtalet, eller att andrahandshyresgästen ställer säkerhet för förstahandshyresavtalets fullgörande.

► BEAKTANSVÄRDA SKÄL FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

Hyresgästen måste visa att hon eller han har beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning-

en. Om hyresgästen är gift eller sambo och har makan/maken eller sambon inte del i hyresrätten, är det tillräckligt att en av dem har beaktansvärda skäl. Med sambor avses här detsamma som i sambolagen, dvs. två personer som bor tillsammans i ett parförhållande och har gemensamt hushåll. I det följande ges några exempel. För varje exempel ges en rekommendation om tidsbegränsning som hyresvärden bör tillämpa. En bedömning ska dock ske i varje enskilt fall, varför samtycke i vissa fall kan ges för längre tidsperioder.

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 åter kommer att kunna använda lägenheten. Ju längre tid hyresgästen är borta från lägenheten, desto svagare blir dock skälen för uthyrningen. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

2. TILLFÄLLIGT ARBETE ELLER STUDIER PÅ ANNAN ORT

För att tillfälligt arbete eller 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-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.

3. LÄNGRE UTLANDSVISTELSE

En längre utlandsvistelse är ett beaktansvärt skäl för uthyrning. För att tillstånd ska kunna lämnas måste det vara fråga om en längre utlandsvistelse, det vill säga vistelsen måste ha viss varaktighet. Ju kortare vistelsen är, desto troligare är det att hyresgästen inte kan anses ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen. En utlandsvistelse som ska vara någon eller några enstaka månader bör i normalfallet inte anses utgöra beaktansvärda skäl. Samtycke bör ges för minst fyra månader och högst ett år i taget.

4. SÄRSKILDA FAMILJEFÖRHÅLLANDEN

Särskilda familjeförhållanden kan vara när en hyresgäst vill provbo i ett parförhållande. Det blivande samboparet får inte tidigare ha bott tillsammans. Provboende kan ske i den enes eller andres bostad eller i en gemensamt anskaf-

fad bostad. Samtycke till uthyrning bör inte ges för längre tid än ett år.

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 den. Ett exempel kan vara vård av nära anhörig i dennes hem. Samtycke till uthyrning bör i regel ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

► 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. Hyresgästens ansökan om andrahandsuthyrning bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas. Hyresvärden är berättigad att kontrollera var såväl hyresgästen som till exempel blivande sambo eller andrahandshyresgäst har varit folkbokförda.

► HYRESVÄRDENS KOSTNADER I SAMBAND MED ANDRAHANDS-UTHYRNINGEN

Hyresvärden har inte rätt att vid andrahandsuthyrning begära ersättning av hyresgästen för kostnader för kontroll av andrahandshyresgästen eller för andra administrativa åtgärder.

► HYRESVILLKOREN FÖR ANDRAHANDSHYRESGÄSTEN

Hyresvärden har i princip inget inflytande över de hyresvillkor som första- och andrahandshyresgästen kommer överens om. Det är emellertid inte skäligt att en förstahandshyresgäst tar ut en hyra som innebär att han tjänar peng-

ar på att hyra ut sin lägenhet i andra hand. I princip bör andrahandshyresgästen betala samma hyra som förstahandshyresgästen, förutsatt att den hyran motsvarar lägenhetens bruksvärde. För en fullt möblerad lägenhet bör förstahandshyresgästen kunna få göra ett påslag om högst tio till femton procent av månadshyran. Om påslaget är högre eller om hyresgästen för en omöblerad lägenhet tar ut en hyra som är påtagligt högre än bruksvärdet för likvärdiga lägenheter, kan andrahandshyresgästen vända sig till hyresnämnden och begära återbetalning av så kallad överhyra. Förstahandshyresgästen bör upplysas om detta. Ansökningsblanketten för andrahandsuthyrning innehåller en sådan upplysning.

► 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.

► BILAGOR BLANKETT NR 76

Ansökan om andrahandsuthyrning

BLANKETT NR 77

Fullmakt vid andrahandsuthyrning

BLANKETT NR 78

Avtal om uthyrning av bostadslägenhet i andra hand

Förstahands- hyresgäst(er) (sökande)	Namn:			Personnr:		
	Namn:			Personnr:		
	E-postadress:			Mobiltelefon:		Övrig telefon:
	Adress under uthyrningen:			Postnr:		Ort:
Lägenhetens adress m.m.	Gatuadress:			Postnr:		Ort:
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):		Trappor:	Lägenhetens area i m ² ca:		Lägenhetsnummer Hyresvärdens nr: Officiellt nr:
Ansökan	Jag/vi ansöker härmed om att få hyra ut min/vår lägenhet i andra hand till <u>nedan föreslagna hyresgäst</u> under tiden fr.o.m. _____ t.o.m. _____					
Skälen för ansökan	Skälen för ansökan är följande:					
Föreslagna andrahands- hyresgäst(er)	Namn:			Personnr:		
	Namn:			Personnr:		
	Gatuadress:			Postnr:		Ort:
	E-postadress:			Mobiltelefon:		Övrig telefon:
Handlingar till stöd för ansökan	<input type="checkbox"/> Arbetsgivarintyg <input type="checkbox"/> Studieintyg <input type="checkbox"/> Läkarintyg					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Annan handling _____					
	<input checked="" type="checkbox"/> Kopia av upprättat hyresavtal med den föreslagna andrahandshyresgästen bifogas (obligatoriskt).					
Fullmakt	Fullmakt för _____ att företräda mig/oss i alla ärenden beträffande lägenheten bifogas i original.					Bilaga:
Upplysningar	<p>För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs samtycke från hyresvärd. Handläggningstiden är cirka fyra veckor från det att en komplett ansökan kommit in till hyresvärd. Andrahandsuthyrning medges normalt för högst ett år per ansökningstillfälle. Bifalls ansökan kan hyresvärd kräva att ett skriftligt avtal om rätt till andrahandsuthyrning upprättas mellan hyresvärd och hyresgäst. Avslår hyresvärd ansökan, har hyresgästen möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till andrahandsuthyrningen. Uthyrning i andra hand utan samtycke från hyresvärd eller tillstånd från hyresnämnden kan utgöra grund för uppsägning. Detsamma gäller om samtycke eller tillstånd grundats på oriktiga uppgifter. Av Fastighetsägarnas broschyr "Att tänka på vid andrahandsuthyrning" och "Riktlinjer för andrahandsuthyrning" framgår att hyresgästen efter beslut av hyresnämnden kan bli återbetalningsskyldig gentemot andrahandshyresgästen, om överhyra tas ut. Broschyerna finns tillgängliga på www.fastighetsagarna.se. Om den föreslagna andrahandshyresgästen vill lämna referenser till stöd för ansökan, kan rutan för "annan handling" under avsnittet "Handlingar till stöd för ansökan" kryssas i och referenslista bifogas.</p>					
Underskrift	Jag/vi intygar härmed på heder och samvete att lämnade uppgifter är riktiga					
	Ort/datum:			Ort/datum:		
	Förstahandshyresgäst:			Andrahandshyresgäst:		
	Namnförtydligande:			Namnförtydligande:		
	Förstahandshyresgäst:			Andrahandshyresgäst:		
	Namnförtydligande:			Namnförtydligande:		

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:		
Den som får fullmakt (fullmäktig)	Namn:			Personnr/orgnr:
	Postnr:	Ort:		
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:
Hyresvärd	Namn:			Personnr/orgnr:
	Adress:			Telefon:
Lägenhetens adress m.m	Kommun:	Fastighetsbeteckning:	Trappor:	Hyresvärdens lägenhetsnr:
	Postadress:			Officiellt lägenhetsnr:
Fullmakt	<p>Undertecknad förstahandshyresgäst ger härmed</p> <p>eller den han/hon sätter i sitt ställe, fullmakt att företräda mig/oss mot min/vår hyresvärd eller den saken rör. Fullmakten gäller och kan inte återkallas under den tid som andrahandsuthyrning av lägenheten pågår eller fram till dess att jag/vi överenskommer om annat med hyresvärderna.</p> <p>Fullmakten innebär även rätt för fullmäktigen att</p> <ul style="list-style-type: none"> • i övrigt företräda mig/oss i alla ärenden beträffande lägenheten, • på mina/våra vägnar sluta avtal och ingå förlikning, • motta och kvittera alla mig/oss i saken tillkommande medel och handlingar, och • motta uppsägning, stämning eller annan delgivning än sådan som sker i pågående rättegång. <p>Jag/vi åtar oss att fortlöpande hålla hyresvärderna underrättad om fullmäktigens adress, telefonnummer och e-postadress.</p>			
Underskrift av fullmaktsgivare	Ort/datum:			
	Förstahandshyresgäst:		Förstahandshyresgäst:	
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Nr: _____

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Förstahands- hyresgäst(er)	Namn:			Personnr:	
	Namn:			Personnr:	
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
	Adress under uthyrningen:		Postnr:	Ort:	
Andrahands- hyresgäst(er)	Namn:			Personnr:	
	Namn:			Personnr:	
	E-postadress:		Mobiltelefon:	Övrig telefon:	
	Adress under uthyrningen:		Postnr:	Ort:	
Bostads- hyreslägenhet som upplåts i andra hand	Förstahandshyresgästen upplåter härmed till andrahandshyresgästen i andra hand följande bostadshyreslägenhet:				
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå):	Trappor:	Lägenhetens area i m ² ca:	Lägenhetsnummer Hyresvärdens nr:	Officiellt nr:
	Gatuadress:		Postnr:	Ort:	
Till lägenheten hör <input type="checkbox"/> vindutrymme nr: _____ <input type="checkbox"/> källarutrymme nr: _____					
Hyra	Hyran är _____ kr (samma belopp som hyresgästen betalar till fastighetsägaren med nedanstående tillägg). Om förstahandshyresgästens hyra höjs eller sänks ska andrahandshyresgästens hyra ändras i motsvarande mån.				
Hushållsel	Andrahandshyresgästen ska stå för kostnaden för hushållsel <input type="checkbox"/> genom eget abonnemang <input type="checkbox"/> genom ersättning till förstahandshyresgästen med _____ kr per månad				
Garage och p-plats	Förstahandshyresgästen upplåter även <input type="checkbox"/> parkeringsplats nr _____ mot en ersättning om _____ kr per månad (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar) <input type="checkbox"/> garageplats nr _____ mot en ersättning om _____ kr per månad (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar)				
Möbler m.m.	I uthyrningen av lägenheten ingår <input type="checkbox"/> möbler och inventarier mot en ersättning om _____ kr per månad (om lägenheten är fullt möblerad kan ersättningen normalt motsvara ett påslag om högst 15 % av den ovan angivna månadshyran). Parterna ska senast vid tillträdet av lägenheten upprätta en förteckning över möbler och inventarier. Förteckningen, ska upprättas i två exemplar och undertecknas av parterna, som tar var sitt exemplar. Bilaga: _____				
Betalning av hyra	Andrahandshyresgästen ska till förstahandshyresgästen betala hyran och tillägg till hyran enligt ovan utan påminnelse i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads utgång. <input type="checkbox"/> Betalning ska ske genom insättning på konto nr _____ <input type="checkbox"/> Betalning ska ske kontant mot kvitto till förstahandshyresgästen. <input type="checkbox"/> Betalning ska ske kontant mot kvitto till förstahandshyresgästens ombud: (Ange här namnet på ombudet): _____				
Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 78 upprättat 2006 i samråd med SABO. Reviderat av Fastighetsägarna Sverige och SABO 2013. Eftertryck förbjuds.			Sign:	Sign:	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska andrahandshyresgästen betala ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	
Besiktning och tillträde	Parterna ska senast vid tillträdet av lägenheten upprätta en förteckning över eventuella brister och skador såväl på lägenheten som på möbler och inventarier. Förteckningen ska upprättas i två exemplar och undertecknas av parterna, som tar var sitt exemplar.	Bilaga:
Hyrestid och uppsägning	<p>Alternativ 1 (Tillsvidareavtal) Hyrestiden löper under tiden fr.o.m. _____ och tills vidare.</p> <p>Avtalet ska sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägningen ska ske tidigast till det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen. (Observera att uppsägningen måste göras till ett månadsskifte)</p>	<p>Alternativ 2 (Bestämd tid) Hyrestiden löper under tiden _____ t.o.m. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Avtalet ska sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägning ska ske</p> <p><input type="checkbox"/> senast tre månader före hyrestidens utgång (gäller avtal med bestämd hyrestid)</p> <p><input type="checkbox"/> senast en (2) vecka före hyrestidens utgång (gäller endast avtal med bestämd hyrestid som understiger tre månader)</p> <p><input type="checkbox"/> Avtalet upphör att gälla vid hyrestidens utgång utan uppsägning (OBS! Detta alternativ kan väljas endast om hyrestiden är bestämd och hyresförhållandets längd sammantaget inte överstiger nio månader.)</p>
Förlängningstid	Vid bestämd hyrestid gäller följande. Om varken förstahands- eller andrahandshyresgästen säger upp detta avtal förlängs hyrestiden	
Hemförsäkring	<input type="checkbox"/> förstahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden <input type="checkbox"/> andrahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden <input type="checkbox"/> både förstahands- och andrahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden	
Säkerhet m.m.	<input type="checkbox"/> Andrahandshyresgästen förbinder sig att solidariskt med förstahandshyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt förstahandshyresavtalet. Som säkerhet för fullgörandet av sina förpliktelser enligt detta avtal ställer andrahandshyresgästen säkerhet i form av <input type="checkbox"/> deposition om _____ kr. <input type="checkbox"/> borgensåtagande av (namn på borgensman) _____ Se separat borgensförbindelse. (Fastighetsägarnas formulär för borgensförbindelse avseende bostadshyresavtal, formulär nr 5, kan användas. Formuläret finns på www.fastighetsagarnadokument.se)	Bilaga:
Andrahands-hyresgästens skyldigheter och ansvar vid användning av lägenheten	<p>Hyreslägenheten får endast användas som bostad. Andrahandshyresgästen får inte överlåta detta avtal till någon annan.</p> <p>Andrahandshyresgästen förbinder sig att inte hyra ut lägenheten i andra hand utan förstahandshyresgästens samtycke (observera att förstahandshyresgästen i sådant fall måste få fastighetsägarens samtycke)</p> <p>att inte utan särskilt tillstånd uppsätta anslag, skyltar, markiser, utomhusantenner eller liknande på fastigheten samt att vid reparation av fastigheten ombesörja nedtagning och i förekommande fall återuppsättning</p> <p>att på egen bekostnad låta bortforsla avfall som är olämpligt för sopnedkast, soptunna eller soprum, om inte hyresvärden särskilt tillhandahåller container eller liknande</p> <p>att hålla till lägenheten hörande balkong eller altan fri från snö och is</p> <p>att i fastighet där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen</p> <p>att hålla lägenheten tillgänglig för sotning och rensning av kanaler</p> <p>att väl vårda lägenheten och de möbler m.m. som ingår i uthyrningen</p> <p>att genast meddela både förstahandshyresgästen och fastighetsägaren om lägenheten drabbas av t.ex. vattenskada eller ohyra, att följa gällande ordningsregler i huset</p> <p>att iaktta allt som i övrigt fordras för att iaktta sundhet, ordning och gott skick i fastigheten</p> <p>att vid avflyttning lämna lägenheten väl rengjord samt att då till förstahandshyresgästen överlämna samtliga port- och dörrnycklar till lägenheten, även om nycklarna anskaffats av andrahandshyresgästen.</p> <p>att låta visa lägenheten för tilltänkt hyresgäst</p> <p>att ansvara för skador som uppkommer på grund av or normalt slitage exempelvis på grund av rökning, fettfläckar och husdjur.</p> <p>Andrahandshyresgästen svarar för skador på eller för förlust av möbler och inventarier samt skador på lägenheten och gemensamma utrymmen som orsakats av honom eller henne eller någon han eller hon ansvarar för genom vårdslöshet, försummelse eller uppsåtligt handlande.</p> <p>Andrahandshyresgästen ansvarar härvid för familjemedlemmar och andra som hör till hans hushåll, gäster, inneboende och personer som för hans räkning utför arbete i lägenheten.</p>	
Nycklar	Andrahandshyresgästen erhåller _____ st. port- och dörrnycklar till lägenheten.	
Avflyttnings-besiktning	Vid avflyttningen ska parterna gemensamt besiktiga lägenheten och upprätta en förteckning avseende brister och skador i lägenheten samt på möbler och inventarier som uppstått under uthyrningen. Förteckningen ska upprättas i två exemplar varav parterna tar var sitt. Besiktningen bör göras när lägenheten är tom från andrahandshyresgästens möbler och inventarier. Av förteckningen bör framgå om parterna i något avseende inte är överens. I samband med upprättandet av förteckningen bör parterna komma överens om eventuell ersättning som andrahandshyresgästen ska betala till förstahandshyresgästen för brister och skador. Deposition återbetalas direkt efter godkänd avflyttningsbesiktning.	Bilaga:
Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 78 upprättat 2006 i samråd med SABO. Reviderat av Fastighetsägarna Sverige och SABO 2013. Eftertryck förbjuds.		Sign: _____ Sign: _____

<p>Särskilda bestämmelser</p>	<p>Förstahands- och andrahandshyresgästen har kommit överens om följande särskilda bestämmelser:</p>	
<p>Upplysningar</p>	<p>En andrahandshyresgäst får aldrig något hyresförhållande till fastighetsägaren eller rätt att ta över förstahandshyreskontraktet. Andrahandshyresgästen har enligt hyreslagen inte heller något besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen under de två första åren av en andrahandsuthyrning. För andrahandsuthyrningar som överskrider två år kan särskilt avtal om avstående från besittningsskydd träffas. Ett sådant avtal gäller i högst fyra år från det att andrahandshyresgästen flyttat in i lägenheten. Blankett om avstående från besittningsskydd finns på hyresnämndens hemsida www.hyresnamnden.se och på www.fastighetsagarnadokument.se. Av Fastighetsägarnas broschyr "Att tänka på vid andrahandsuthyrning" och "Riktlinjer för andrahandsuthyrning" framgår att förstahandshyresgästen efter beslut av hyresnämnden kan bli återbetalningsskyldig gentemot andrahandshyresgästen, om överhyra tas ut. Broschyrerna finns tillgängliga på www.fastighetsagarna.se.</p>	
<p>Villkor för detta avtals giltighet</p>	<p>Ett villkor för detta avtals giltighet är att förstahandshyresgästen före hyrestidens början fått fastighetsägarens samtycke eller hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning. Utan samtycke eller tillstånd gäller inte detta avtal och uthyrningen kan inte påbörjas.</p>	
<p>Underskrift</p>	<p>Ort/datum:</p>	<p>Ort/datum:</p>
<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Andrahandshyresgäst:</p>	
<p>Namnförtydligande:</p>	<p>Namnförtydligande:</p>	
<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Andrahandshyresgäst:</p>	
<p>Namnförtydligande:</p>	<p>Namnförtydligande:</p>	
<p>Överenskommelse om avflyttning</p>	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr. o. m. _____ till vilken dag andrahandshyresgästen förbinder sig att ha avflyttat.</p>	
<p>Ort/datum:</p>	<p>Ort/datum:</p>	
<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Andrahandshyresgäst:</p>	
<p>Förstahandshyresgäst:</p>	<p>Andrahandshyresgäst:</p>	





FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 16132, 103 23 Stockholm
Besöksadress: Drottninggatan 33, Stockholm
Telefon: 08-613 57 00 **Fax:** 08-613 57 01
E-post: info@fastighetsagarna.se