

RIKTLINJER FÖR
ANDRAHANDSUTHYRNING



Syftet med riktlinjerna

En väl fungerande fastighetsmarknad bygger på att hyresvärdar och hyresgäster står i ett direkt kundförhållande till varandra. Mot denna bakgrund ligger det generellt sett inte i fastighetsägarnas intresse att medverka till en omfattande andrahandshyresmarknad. En sådan marknad utgör också en grogrund för svarthandel med hyresrätter. För hyresgästerna som kollektiv innebär en utbredd andrahandsmarknad olägenheter från såväl trygghetssynpunkt som när det gäller möjligheten att få tillgång till ett första-handshyresavtal. Fastighetsägarna har i samråd med SABO tagit fram dessa riktlinjer i syfte att förebygga en okontrollerad utbredning av andrahandshyresmarknaden.



Andrahandsuthyrning och gränsen mot inneboende

Med andrahandsuthyrning menas att hyresgästen upplåter lägenheten i dess helhet i andra hand. Innebörden av detta är att uthyrningen sker till någon som får en självständig rätt att nyttja lägenheten. Att ha någon inneboende hos sig är därför inte att anse som andrahandsuthyrning. Ibland kan det vara svårt att dra gränsen mellan inneboende och rätt att självständigt nyttja lägenheten. Detta är särskilt fallet när hyresgästen bor på annat håll och någon annan bor i lägenheten men hyresgästen ändå gör gällande att det är frågan om ett inneboende. Hyresgästen måste i sådana fall kunna bevisa att han eller hon inte i praktiken avhått sig kontrollen över lägenheten. Att t.ex. ett av lägenhetens rum är plomberat och inte tillgängligt för den ”inneboende” är normalt inte tillräckligt som bevis, om hyresgästen sällan eller aldrig vistas i lägenheten.

Med uthyrning jämföras upplåtelser som sker utan att någon hyra tas ut, dvs. gratis-upplåtelser.

Skriftlig ansökan från hyresgästen

Huvudregeln i hyreslagen är att en hyresgäst inte får hyra ut sin lägenhet i andra hand utan hyresvärdens samtycke. Den regeln bör upprätthållas konsekvent. Hyresvärderna bör kräva att hyresgästen använder den ansökningsblankett för andrahandsuthyrning som Fastighetsägarna tagit fram i samråd med SABO. Därigenom får hyresgästen klart för sig att uthyrning utan samtycke eller tillstånd kan utgöra grund för uppsägning. Detsamma gäller om samtycke eller tillstånd grundats på oriktiga uppgifter.

4

För att andrahandsuthyrningen skall kunna godkännas måste det finnas förslag på en namngiven andrahandshyresgäst. Generella samtycken bör inte ges. Samtycke krävs även i det fall där den föreslagne andrahandshyresgästen är en till hyresgästen närstående person.

Om hyresvärderna vägrar samtycke kan hyresgästen i vissa fall få hyresnämndens tillstånd till uthyrningen. Hyresvärderna bör vid avslag på hyresgästens ansökan ange skälen till varför ansökan avslagits samt upplysa hyresgästen om möjligheten att vända sig till hyresnämnden. Blanketten för ansökan om andrahandsuthyrning innehåller en sådan upplysning.

När samtycke bör ges eller inte ges

En första förutsättning för att samtycke skall kunna ges är att det inte finns anledning att ifrågasätta hyresgästens uppgifter om skälet för uthyrningen. Vilka skäl som helst behöver dock inte godtas. Skälet måste vara beaktansvärt. Detta innebär att det måste vara fråga om en situation då hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den. Exempel på beaktansvärda skäl anges i det följande. Är hyresvärderna tveksamma till om det skäl som hyresgästen angett är ett beaktansvärt skäl för uthyrning, kan han säga nej till ansökan. Hyresgästen får då vända sig till hyresnämnden.

Även om hyresgästen anfört ett beaktansvärt skäl, kan det ändå finnas anledning för hyresvärderna att säga nej till andrahandsuthyrningen. Hyresvärderna kan vägra samtycke, om den föreslagne andrahandshyresgästen är en person som är känd för att vara störande. Andrahandshyresgästen skall således vara en skötsam person för att kunna godtas som faktisk utövare av nyttjanderätten. Andrahandshyresgästens förmåga att betala hyra saknar däremot normalt betydelse, eftersom förstahandshyresgästen svarar för förpliktelserna enligt förstahandshyresavtalet under uthyrningen. Som framgår i det följande kan

dock hyresvärden som villkor för andrahandsuthyrning kräva att andrahandshyresgästen påtar sig ett solidariskt ansvar eller ställer säkerhet för förstahandshyresavtalets fullgörande. I sådana fall får andrahandshyresgästens betalningsförmåga betydelse när hyresvärden skall ta ställning till om han ska svara ja eller nej till ansökan.

Hyresvärdens behov av lägenheten för egen del såsom t.ex. evakueringsbostad utgör ingen godtagbar anledning att vägra samtycke.



Tidsbegränsning och andra villkor

Ett samtycke till andrahandsuthyrning bör alltid begränsas till att avse en vis tid, normalt ett år. Förnyat samtycke bör kunna ges ytterligare högst två gånger med ett år för varje gång.

Hyresvärden bör alltid förena sitt samtycke med villkor om att hyresgästen genom en oåterkallelig fullmakt skall utse ett ombud som har rätt att företräda hyresgästen i alla ärenden beträffande lägenheten. Fullmakten bör också omfatta rätt för ombudet att ta emot och kvittera såväl uppsägningshandlingar som andra handlingar rörande lägenheten. Fastighetsägarnas formulär för oåterkallelig fullmakt kan användas (formulär nr...).

Hyresvärden kan även förena sitt samtycke med andra villkor, t.ex. följande:

- att förstahandshyresgästen skall hålla hyresvärden fortlöpande underrättad om såväl sin egen som ombudets adress
- att förstahandshyresgästen skall informera andrahandshyresgästen om gällande ordningsregler i fastigheten

- att det skall finnas en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden
- att andrahandshyresgästen förbinder sig att solidariskt med förstahandshyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt förstahandshyresavtalet
- att andrahandshyresgästen ställer säkerhet för förstahandshyresavtalets fullgörande
- att upprättat andrahandshyresavtal skall uppvisas för hyresvärden.

Avtal om rätt till andrahandsuthyrning

Lämnar hyresvärden sitt samtycke till andrahandsuthyrning, bör detta dokumenteras i ett avtal med hyresgästen om rätt till andrahandsuthyrning. De tidsbegränsningar och andra villkor som gäller för andrahandsuthyrningen kan då skrivas in i avtalet. Därmed uppmärksammas hyresgästen på sina skyldigheter på ett tydligt sätt. Man bör också låta andrahandshyresgästen påteckna avtalet att han eller hon tagit del av avtalet mellan hyresvärden och hyresgästen. Därigenom minskar man risken för tvistigheter mellan inblandade parter. Fastighetsägarnas formulär Avtal om rätt till andrahandsuthyrning (nr 1012) kan användas.

Beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning

Hyresgästen måste bevisa att det finns beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrningen. Om båda i ett parförhållande är hyresgäster, är det tillräckligt att en av dem har beaktansvärda skäl för uthyrningen. I det följande ges exempel på de vanligaste slagen av beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning. För varje exempel ges en rekommendation om tidsbegränsning som hyresvärden bör tillämpa.

6

1. Ålder eller sjukdom En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl för uthyrning om han eller hon 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 kommer att åter kunna använda lägenheten. Ju längre tid hyresgästen är borta från lägenheten, desto svagare blir dock skälen för uthyrningen. Därför bör samtycke till uthyrning 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 skall utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga bortom vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, dvs. mer än ca 8-10 mil och en restid som överstiger 1,5 timme per dag enkel väg. I regel bör samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

3. Särskilda familjeförhållanden Särskilda familjeförhållanden kan utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning när en hyresgäst vill provsambo 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 anskaffad bostad. Samtycke till uthyrning bör inte ges för längre tid än ett år.

4. Andra skäl Exempelvis vård av nära anhörig i dennes hem kan utgöra ett beaktansvärt skäl för uthyrning. Det skall vara fråga om särskilda situationer där hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den. Längre semestervistelser på annan ort utgör inte beaktansvärda skäl. I regel bör samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör normalt inte överstiga tre år.

Information om andrahandshyresgästen

Hyresvärden är berättigad att kontrollera var såväl hyresgästen som t.ex. blivande sambo eller andrahandshyresgäst har varit folkbokförda. För att kunna ta ställning till andrahandshyresgästens skötsamhet i boendet behöver hyresvärden kunna inhämta uppgifter från tidigare hyresvärdar eller andra personer. Hyresgästens ansökan om andrahandsuthyrning bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagne hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas.

Hyresvärdens kostnader i samband med andrahandsuthyrningen

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 pengar 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 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 s.k. överhyra. Förstahandshyresgästen bör upplysas om detta. Ansökningsblanketten för andrahandsuthyrning innehåller en sådan upplysning.

7

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 således ingen rätt att ta över förstahandshyreskontraktet. Den omständigheten att andrahandshyresgästen påtecknat att han eller hon tagit del av avtalet mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen om rätt till andrahandsuthyrning ändrar inte detta faktum.





Upplysningar	För att få hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs samtycke från hyresvärden. Handläggningstiden är cirka fyra veckor från det att en komplett ansökan kommit in till hyresvärden. Andrahandsuthyrning medges för högst ett år per ansökningstillfälle. Bifalls ansökan kan hyresvärden kräva att ett skriftligt avtal om rätt till andrahandsuthyrning upprättas mellan hyresvärden och hyresgästen. Avslår hyresvärden ansökan, har hyresgästen möjlighet att hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till andrahandsuthyrningen. Uthyrning i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden kan utgöra grund för uppsägning. Detsamma gäller om samtycke eller tillstånd grundats på oriktiga uppgifter. Av Fastighetsägarnas dokument "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. Dokumenten finns tillgängliga på www.fastighetsagarna.se .		
Förstahands- hyresgäst(er) (sökande)	Namn		Personnr
	Namn		Personnr
	Telefon dagtid	kvällstid	mobil
	E-postadress		
	Adress under uthyrningen		Postnr Ort
Lägenhetens adress m.m.	Gatuadress		Postnr Ort
	Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå)	Trappor	Lägenhet nr Lägenhetens area i m ² ca
Ansökan/Skälen för ansökan	Jag/vi ansöker härmed om att få hyra ut min/vår lägenhet i andra hand till nedan föreslagna hyresgäst under tiden fr.o.m. _____ t.o.m. _____		
	Skälen för ansökan är följande:		
Föreslagna andrahands- hyresgäst	Namn		Personnr
	Gatuadress		Postnr Ort
	Telefon dagtid	kvällstid	mobil
	Den föreslagna andrahandshyresgästens nuvarande hyresvärds namn		Telefon
	Den föreslagna andrahandshyresgästens nuvarande hyresvärds gatuadress		Postnr Ort
	Annat referensperson		Telefon
Till stöd för ansökan åberopas	<input type="checkbox"/> Arbetsgivarintyg		
	<input type="checkbox"/> Studieintyg		
Underskrift	<input type="checkbox"/> Läkarintyg		
	<input type="checkbox"/> annan handling _____		
Underskrift	Kopia av upprättat hyresavtal med den föreslagna andrahandshyresgästen bifogas (obligatoriskt). Oåterkallelig fullmakt för _____ att företräda mig/oss i alla ärenden beträffande lägenheten bifogas i original.		
	Jag/vi intygar härmed på heder och samvete att lämnade uppgifter är sanna		
	Ort/datum	Ort/datum	
Förstahandshyresgäst		Jag medger att sökandens/sökandenas hyresvärd får lämna och inhämta referenser om mig.	
Förstahandshyresgäst		Föreslagna andrahandshyresgäst	

AVTAL om rätt till andrahandsuthyrning

Mellan undertecknande parter _____ hyresvärd och
_____ hyresgäst har i anslutning
till mellanvarande hyresavtal av den _____ angående en lägenhet om _____ rum och
kök/kokvrå i fastigheten med adress _____
i _____ kommun följande avtal träffats.

1. Hyresvärden medger hyresgästen rätt att i andra hand under tiden från och med _____
till och med _____ uthyra lägenheten i möblerat skick till _____
nedan kallad andrahandshyresgästen.
2. Hyresgästen svarar under ifrågavarande tid för alla förpliktelser, som åvilar honom/henne enligt hyresavtalet och
hyreslagen.
3. Under den tid, som hyresgästen inte bebor lägenheten, är hyresgästen skyldig att för sig ställa ombud med oåterkallelig
fullmakt med rätt att i alla ärenden beträffande lägenheten företräda honom och även mottaga uppsägning av hyresavtalet
samt delgivning av handlingar. Fullmakten skall överlämnas till hyresvärden när detta avtal undertecknas. Hyresgästen
skall skriftligen fortlöpande hålla hyresvärden underrättad om såväl sin egen som ombudets adress.
4. Parterna är ense om att något hyresförhållande inte uppkommer mellan hyresvärden och andrahandshyresgästen genom
medgivandet till andrahandsuthyrning.
5. Hyresgästen har inte rätt att utan tillstånd hyra ut lägenheten till annan person eller under annan tid än som angivits
under punkt 1. Om så sker kan hyresavtalet komma att sägas upp.

Av förestående avtal har tre likalydande exemplar upprättats, varav hyresvärden, hyresgästen och andrahandshyresgästen
tagit var sitt.

Ort och datum _____

Ort och datum _____

Hyresvärd

Hyresgäst

Personnummer

Undertecknad har tagit del av förestående avtal
mellan ovanstående hyresvärd och hyresgäst.

Andrahandshyresgäst

Personnummer



för _____ Personnr _____

Postnr _____ Ort _____

Telefon dagtid _____ kvällstid _____ mobil _____

E-postadress _____

eller den han/hon sätter i sitt ställe, att företräda mig/oss mot

Hyresvärden: _____

eller den saken rör, under den tid som jag/vi har hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning eller fram till dess att jag/vi överenskommer om annat med hyresvärden, angående

Lägenheten med adress _____

och att även i övrigt företräda mig/oss i alla ärenden beträffande lägenheten, att på mina/våra vägnar sluta avtal, att ingå förlikning samt att motta och kvittera alla mig/oss i saken tillkommande medel och handlingar. Fullmakten gäller för mottagande av uppsägning, stämning eller annan delgivning än sådan som sker i pågående rättegång.**Jag/vi åtar oss att fortlöpande hålla hyresvärden underrättad om fullmäktigens adress, telefonnummer och e-postadress.**

Ort _____

Datum _____

Förstahandshyresgäst _____

Förstahandshyresgäst _____

Namnförtydligande _____

Namnförtydligande _____



Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Upplysningar	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.dom.se/hyresnamnden och på www.itkett.nu . Av Fastighetsägarnas dokument "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. Dokumenten finns tillgängliga på www.fastighetsagarna.se .		
Vilkor för detta avtals giltighet	Ett villkor för detta avtals giltighet är att förstahandshyresgästen före hyrestidens början fått fastighetsägarens samtycke eller hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning.		
Förstahands- hyresgäst(er)	Namn		Personnr
	Namn		Personnr
	Telefon dagtid	kvällstid	mobil
	Adress under uthyrningen		Postnr Ort
	E-postadress		
Andrahands- hyresgäst(er)	Namn		Personnr
	Namn		Personnr
	Telefon dagtid	kvällstid	mobil
	Adress under uthyrningen		Postnr Ort
	E-postadress		
Bostads- hyreslägenhet som upplåts i andra hand	Förstahandshyresgästen upplåter härmed till andrahandshyresgästen i andra hand följande bostadshyreslägenhet: Lägenhetstyp (antal rum och kök/kokvrå) Trappor Lägenhet nr Lägenhetens area i m ² ca		
	Gatadress		Postnr Ort
	Till lägenheten hör <input type="checkbox"/> vindutrymme nr <input type="checkbox"/> källarutrymme nr		
Hyra	Hyran är _____ kr/mån (samma belopp som förstahandshyresgästen betalar till fastighetsägaren). Om förstahandshyresgästens hyra höjs eller sänks skall andrahandshyresgästens hyra ändras i motsvarande mån.		
Hushållsel	Andrahandshyresgästen skall 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 10 % av den ovan angivna månadshyran). Parterna skall senast vid tillträdet av lägenheten upprätta en förteckning över möbler och inventarier. Förteckningen, bilaga 1 , skall upprättas i två exemplar och undertecknas av parterna, som tar var sitt exemplar.		
Betalning av hyra	Andrahandshyresgästen skall 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 skall ske genom insättning på bankgiro/plusgiro nr _____ <input type="checkbox"/> Betalning skall ske kontant mot kvitto till förstahandshyresgästen <input type="checkbox"/> Betalning skall ske kontant mot kvitto till förstahandshyresgästens ombud (ange här namnet på ombudet):		
Betalnings- påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen 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.		



Brister och skador	Parterna skall senast vid tillträdet av lägenheten upprätta en förteckning över eventuella brister och skador såväl på lägenheten som på möbler och inventarier. Förteckningen, bilaga 2 , skall upprättas i två exemplar och undertecknas av parterna, som tar var sitt exemplar.
Hyrestid	Hyrestiden löper (välj ett alternativ) <input type="checkbox"/> under tiden fr.o.m. _____ och tills vidare. (Observera att uppsägning måste göras till ett månadsskifte, se nedan.) <input type="checkbox"/> under tiden fr.o.m. _____ t.o.m. _____ (Bestämd hyrestid)
Uppsägning	Alternativ 1 <input type="checkbox"/> Detta avtal skall sägas upp för att upphöra att gälla. Uppsägning skall ske <input type="checkbox"/> tidigast till det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen (gäller endast tillsvidareavtal) <input type="checkbox"/> senast tre månader före hyrestidens utgång (gäller avtal med bestämd hyrestid) <input type="checkbox"/> senast en (1) vecka före hyrestidens utgång (gäller endast avtal med bestämd hyrestid som understiger tre månader) <input type="checkbox"/> senast en (1) dag före hyrestidens utgång (gäller endast avtal med bestämd hyrestid som understiger två veckor) Alternativ 2 <input type="checkbox"/> Detta avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång utan uppsägning (detta alternativ kan väljas endast om hyrestiden är bestämd och hyresförhållandets längd sammantaget understiger nio månader)
Förlängningstid	Vid bestämd hyrestid gäller följande. Om varken förstahands- eller andrahandshyresgästen säger upp detta avtal förlängs hyrestiden <input type="checkbox"/> tills vidare <input type="checkbox"/> med en (1) månad för varje gång uppsägning inte sker <input type="checkbox"/> med _____ månader för varje gång uppsägning inte sker
Hemförsäkring	<input type="checkbox"/> förstahandshyresgästen skall ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden <input type="checkbox"/> andrahandshyresgästen skall ha en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden <input type="checkbox"/> både förstahands- och andrahandshyresgästen skall 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 bilaga 3 . (Fastighetsägarnas formulär för borgensförbindelse avseende bostadshyresavtal, formulär nr 5, kan användas. Formuläret finns på www.itkett.nu)
Andrahands-hyresgästens skyldigheter och ansvar vid användning av lägenheten	Hyreslägenheten får endast användas som bostad. Andrahandshyresgästen får inte överlåta detta avtal till någon annan. Andrahandshyresgästen förbinder sig att inte hyra ut lägenheten i andra hand utan förstahandshyresgästens samtycke (observera att förstahandshyresgästen i sådant fall måste få fastighetsägarens samtycke) 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 att på egen bekostnad låta bortforsla avfall som är olämpligt för sopnedkast, soptunna eller soprum, om inte hyresvärden särskilt tillhandahåller container eller liknande att hålla till lägenheten hörande balkong eller altan fri från snö och is att i fastighet där trappstädning inte ingår i hyran i tur med övriga hyresgäster ombesörja trappstädningen att hålla lägenheten tillgänglig för sotning och rensning av kanaler att väl vårda lägenheten och de möbler m.m. som ingår i uthyrningen att genast meddela både förstahandshyresgästen och fastighetsägaren om lägenheten drabbas av t.ex. vattenskada eller ohyra, att följa gällande ordningsregler i huset att iaktta allt som i övrigt fordras för att iaktta sundhet, ordning och gott skick i fastigheten 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. Andrahandshyresgästen svarar för skador på eller för förlust av möbler och inventarier samt skador på lägenheten och gemensamma utrymmen som orsakats av honom eller någon han ansvarar för genom vårdslöshet eller försummelse eller medvetet handlande. Andrahandshyresgästen ansvarar härvid för familjemedlemmar och andra som hör till hans hushåll, gäster, inneboende och personer som för hans räkning utför arbete i lägenheten.
Nycklar	Andrahandshyresgästen erhåller _____ port- och dörrnycklar till lägenheten.
Avflyttnings-besiktning	Vid avflyttningen skall parterna gemensamt besiktiga lägenheten och upprätta en förteckning avseende brister och skador i lägenheten samt på möbler och inventarier som uppstått under uthyrningen. Förteckningen skall 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 skall betala till förstahandshyresgästen för brister och skador.



Särskilda bestämmelser	Förstahands- och andrahandshyresgästen har kommit överens om följande särskilda bestämmelser:	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Förstahandshyresgäst	Andrahandshyresgäst
	Förstahandshyresgäst	Andrahandshyresgäst
Överens- kommelse om avflyttning	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör detta avtal att gälla fr.o.m. _____ till vilken dag Andrahandshyresgästen förbinder sig att ha avflyttat.	
	Ort/datum	Ort/datum
	Förstahandshyresgäst	Andrahandshyresgäst
	Förstahandshyresgäst	Andrahandshyresgäst

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Medlemmar är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige, Box 161 32, 103 23 Stockholm
Tfn 08-613 57 00 Fax 08-613 57 01
info@fastighetsagarna.se www.fastighetsagarna.se

Blanketterna i denna broschyr finns på www.itkett.se