

Hyresavtal för hyresrätt

Innan man hyr ut en hyresrätt bör man alltid se till att skriva ett hyresavtal. Avtalet bör innehålla information om hyresperiod, uppsägningstid, hyra, och annan information som kan vara av värde för hyresgästen. Innan förstahandshyresgästen får hyra ut hyresrätten krävs dock tillstånd från hyresvärden, annars riskerar både första- och andrahandshyresgästen att bli vräkta.

Tillstånd krävs innan man får hyra ut hyresrätt

Innan man som förstahandshyresgäst ens kan börja fundera på att hyra ut sin hyresrätt måste hyresvärden godkänna uthyrningen.

Nekar hyresvärden en uthyrning kan man kontakta hyresnämnden för att få sitt ärende prövat. Vid giltiga skäl kan hyresnämnden tillåta uthyrningen.

Att hyra ut sin hyresrätt utan tillstånd från hyresvärden är aldrig en bra idé. Både första- och andrahandshyresgästen riskerar nämligen att bli vräkta.

Hyresavtalet ska vara omfattande

Ett hyresavtal bör alltid vara omfattande för att minska risken för oklarheter.

Ett hyresavtal bör alltid innehålla information om hur lång hyresperioden och uppsägningstiden är, hur hög hyran är och vad som ingår i hyran, exempelvis el eller värme.

Tänk på! Hyran ska vara skälig i förhållande till likvärdiga bostäder i området. Är den inte det kan andrahandshyresgästen kontakta hyresnämnden och få den sänkt. I vissa fall kan du även behöva återbetala hyresgästen.

I avtalet bör även parternas rättigheter och skyldigheter tydligt finnas med. Om eventuella problem skulle uppstå kan det vara bra om det finns information om vem hyresgästen ska ta kontakt med.

Tips! För att försäkra att allt viktigt kommer med i hyresavtalet kan du använda vår guide för att [skriva andrahandskontrakt](#).

Man kan hyra ut en hyresrätt utan skriftligt hyresavtal

Det finns inget krav på att hyresavtalet måste vara skriftligt. Muntliga avtal är precis lika giltiga. Problemet med muntliga avtal är att det är svårt att bevisa vad som har sagts och vad man har kommit överens om.

Därför är det alltid bättre att ha ett skriftligt kontrakt. Då vet båda parter vad som förväntas av varandra och det blir lättare att undvika en tvist.

Efter två år får den som hyr hyresrätten besittningsskydd

Andrahandshyresgästen får [besittningsskydd](#) efter att ha bott i bostaden i två år. Besittningsskyddet innebär att andrahandshyresgästen inte utan vidare får kastas ut ur bostaden. Besittningsskyddet är något svagare för andrahandshyresgäster och gäller bara mot förstahandshyresgästen men inte mot hyresvärderna.

Tänk på! Besittningsskyddet går att avtala bort i hyresavtalet.

Boupplysningen

Det innebär att om hyresvärden säger upp förstahandshyresgästens hyresavtal måste även andrahandshyresgästen flytta. Besittningsskyddet gäller inte heller om förstahandshyresgästen vill flytta tillbaka för att bo i bostaden.