



CHECKLISTA

för att motverka otillåten andrahandsuthyrning av hyreslägenheter

Fastighetsägarna arbetar för en väl fungerande hyresmarknad med ansvarsfull uthyrning, trygga hyresförhållanden och att så många som möjligt ska ha ett förstahandskontrakt. Vi vill bistå branschen i arbetet med att motverka osunda boendevillkor, svarta pengar och ockerhyror. Som enskild hyresvärd kan man bidra till att motverka otillåten andrahandsuthyrning och skapa fler förstahandskontrakt genom att ha en nära kundkontakt och ökad kännedom om vilka som bor i fastigheterna.

En dysfunktionell hyresmarknad har orsakat långa köer på bostadsmarknaden och skapat stor bostadsbrist på många orter. I takt med att bostadsbristen tilltar ökar också den svarta andrahandsmarknaden. Det förekommer att hyresgäster som inte längre har behov av sin lägenhet använder den för att tjäna pengar, till exempel genom att hyra ut utan hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd och till en oskäligt hög hyra. För andrahandsuthyrning skapar det stor otrygghet och den som hyr ut i andrahand utan tillstånd riskerar att förlora sitt hyreskontrakt.

Det förekommer också att hyresgäster väljer att hyra ut sin lägenhet under kortare perioder, till exempel under sommaren. Att hyra ut sin lägenhet i semestertider har snabbt bli-

vit en trend i Sverige och andra länder. Uthyrningen sker via sajter på Internet (bland annat Airbnb). Även kortvarig uthyrning är att betrakta som en otillåten andrahandsuthyrning om inte hyresvärdens eller hyresnämndens givit sitt tillstånd.

Att hyra ut del av lägenheten (till exempel ett rum) till en inneboende är som regel tillåtet utan hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd. Men det kan vara otillåtet om det är till men för hyresvärdens eller kan anses stå i strid med ändamålet med hyreskontraktet. Men för hyresvärdens kan till exempel föreligga om det bor onormalt många i lägenheten.

För att främja en sund hyresmarknad är det bra om hyresvärdar arbetar kontinuerligt med att förebygga och upptäcka otillåtna hyresförhållanden. Hyresvärdens har ett ansvar inför övriga hyresgäster och bör verka för ordning och trygghet i fastigheten.

Som huvudregel bör inte ett otillåtet andrahandsförhållande övergå till ett förstahandskontrakt om den ordinarie hyresgästen säger upp sig eller blir uppsagd från sitt boende. Detta för att minska risken för otillåten ersättning och för att inte uppmuntra genvägar vid sidan om den öppna bostadsmarknaden. Men detta är en fråga som hyresvärdens själva avgör från fall till fall.

Fastighetsägarna har tagit fram nedanstående checklista till hjälp för hyresvärdar som vill arbeta systematiskt mot oriktiga hyresförhållanden. Checklistan är ett komplement till Fastighetsägarnas broschyr ”Riktlinjer för andrahandsuthyrning”.



Checklista

FÖREBYGG OCH INFORMERA OM GÄLLANDE REGELVERK

- Informera tydligt och kontinuerligt samt med stor spridning om gällande regelverk för andrahandsuthyrning. Använd samtliga kanaler som normalt används för liknande kommunikation med befintliga hyresgäster.

- Dela ut information i brevlådor och sätt upp anslag i trappuppgångar för att kunna nå eventuella andrahandshyresgäster.

BEGÄR INTYG OCH LÄMNA SKRIFTLIGT GODKÄNNANDE

- Som regel bör du bara godkänna en andrahandsuthyrning om hyresgästen har beaktansvärda skäl för uthyrningen.
- Begär intyg för beaktansvärda skäl, till exempel arbetsgivarintyg, reseintyg eller studieintyg.
- Försäkra dig om att hyresgästen har för avsikt att flytta tillbaka.
- En rekommendation kan vara att inte godkänna för mer än 12 månader i taget.
- Lämna ett skriftligt godkännande till hyresgästen.
- Begär att hyresgästen ger en fullmakt till någon annan att företräda denne om hyresgästen ska befinna sig utomlands under andrahandsuthyrningen eller om hyresgästen av andra skäl kan vara svår att nå.
- Hyresgästen bör använda Fastighetsägarnas formulär "Avtal om uthyrning av bostadslägenhet i andra hand", bland annat för att säkerställa att andrahandshyresgästen får information om vilken hyra förstahandshyresgästen betalar.
- Be att få träffa både förstahands- och andrahandshyresgästen samtidigt för att få en personlig relation till den som ska flytta in. Det ger också ett tillfälle att informera om gällande regelverk och avtalad hyresnivå.
- Godkänn inte en andrahandsuthyrning som inte känns rätt, till exempel om du misstänker oskäligt hög hyra. Hyresgäs-

ten har alltid möjlighet att vända sig till hyresnämnden för en tillståndsprövning.

- Följ upp icke godkända andrahandsuthyrningar för att försäkra dig om att inte otillåten andrahandsuthyrning föreligger.
- Följ upp godkända andrahandsuthyrningar i god tid innan hyrestiden löper ut genom kontakt med förstahandshyresgästen.

VID MISSTANKE OM OTILLÅTEN ANDRAHANDSUTHYRNING

– INHÄMTA INFORMATION

- Samla in så mycket information och bevis som möjligt innan du agerar. Det ökar chanserna till att den otillåtna andrahandsuthyrningen upphör utan att man behöver ta ärendet till hyresnämnden.
- Kontrollera vilka namn som står på brevlådor och dörrar i fastigheten och stäm av mot hyresgästlistan.
- Kontrollera vem/vilka som är skrivna på lägenheten, till exempel genom kontakt med Skatteverket.
- Kontrollera om förstahandshyresgästen har ett annat boende, till exempel fastighetsinnehav via Lantmäteriet och kontrollera folkbokföringsadress via Skatteverket. Bostadsrättsföreningar är skyldiga att föra medlemsförteckning. Du kan vända dig till föreningens styrelse för att få reda på om en person har en bostadsrätt.
- Gör undersökningar i öppna källor, till exempel Google, Facebook och andra sociala medier.
- Tänk på att kontrollera att rutiner för att inhämta bevisning och information följer gällande personuppgifts-/dataskyddslagstiftning

- Här är några av sajterna där andrahandsuthyrningar annonseras:

www.kvalster.se, www.blocket.se,
www.airbnb.se, www.homeway.se,
www.tripadvisor.se och www.wimdu.se

VID MISSTANKE OM OTILLÅTEN ANDRAHANDSUTHYRNING

– AGERA

- Agera alltid vid misstanke om otillåten andrahandsuthyrning.
- Ta kontakt med förstahandshyresgästen och fråga om personen bor i sin lägenhet.
- Skicka en anmodan att vidta rättelse, såväl rekommenderat brev (Rek) till folkbokföringsadress som till lägenheten och lägg i brevlådan. Vid eventuell begäran om omedelbart förverkande av hyresförhållandet måste du alltid ha skickat en Rek rättelseanmodan innan.
- När det rör sig om en otillåten andrahandsuthyrning där förstahandshyresgästen uppenbarligen inte längre har något behov av lägenheten bör han eller hon uppmanas att säga upp sig själv. Alternativt kan du säga upp hyresgästen med hänvisning till avsaknad av behov.
- Kontakta socialtjänsten i samband med en uppsägning eller avhysning. Detta är särskilt viktigt om det är en barnfamilj som bor i lägenheten.
- För att säkerställa att allt går juridiskt korrekt till utifrån omständigheterna i det enskilda fallet bör du alltid kontakta Fastighetsägarnas jurister för råd om hur du bör agera vid misstänkt otillåten andrahandsuthyrning. Kontaktuppgifter finns på Fastighetsägarnas hemsida: www.fastighetsagarna.se

