

Uthyrning till inneboende

När du vill hyra ut en del av din bostad

Uthyrning till inneboende är när du upplåter en del av din lägenhet till någon annan samtidigt som du själv bor där. Du behöver inte godkännande från din hyresvärd för att ha inneboende. Om den inneboende använder lägenheten självständigt räknas det istället som en andrahandsuthyrning och för det krävs hyresvärdens tillstånd.

Du som hyr i första hand blir hyresvärd

Den som hyr ut till en inneboende räknas som hyresvärd och den inneboende blir hyresgäst. Den inneboende har alltså inget hyresförhållande med din hyresvärd. Det är viktigt att veta att du, i en situation som hyresvärd, inte har möjlighet att få biträde av oss på Hyresgästföreningen om en tvist skulle uppstå mellan dig och den inneboende.

Ansvar vid uthyrning i andra hand

Du som förstahandshyresgäst har ansvar för lägenheten gentemot din hyresvärd även när du hyr ut till en inneboende. Det innebär att om den inneboende missköter sig, vanvårdar lägenheten eller är störande, kan du som förstahandshyresgäst bli uppsagd och skadeståndsskyldig.

Hyresvärdens tillstånd

Hyr du ut till en inneboende krävs inget tillstånd från din hyresvärd. Om du inte själv använder lägenheten i "beaktansvärd utsträckning" behöver du tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden om du vill låta någon annan bo där – då räknas det nämligen inte som en inneboendesituation.

Att du ska använda din lägenhet i beaktansvärd utsträckning betyder att du ska använda lägenheten som din permanenta bostad, alternativt som ett nödvändigt bostadskomplement. För att det ska räknas som ett nödvändigt bostadskomplement ska bostaden användas i samband med arbete eller studier och du ska övernatta i lägenheten 2–3 dagar i veckan alternativt 80–100 dagar per år. Lägenheten ska dessutom ligga utanför pendlingsavstånd från din permanenta bostad.

Inneboendekontrakt

Det finns inget krav på att ett avtal ska vara skriftligt. Muntliga avtal gäller också men om den inneboende vill ha ett skriftligt avtal ska du ordna det. Vi rekommenderar alla att skriva kontrakt och att spara en kopia. På vår webbplats www.hyresgastforeningen.se finns mallar som ni kan använda.

Hyrestid

Du och den inneboende kan komma överens om att ert hyreskontrakt ska gälla tillsvidare eller under en viss bestämd tidsperiod. Det finns lite olika regler som gäller för uppsägning av tillsvidarekontrakt respektive tidsbestämda kontrakt som kan vara bra att känna till.

Uppsägning för tillsvidareavtal

Om ert kontrakt gäller tillsvidare är uppsägningstiden tre hela kalendermånader. Om ni har avtalat om kortare uppsägningstid än så gäller det endast till förmån för den inneboende. Det betyder att den inneboende kan säga upp kontraktet med den kortare uppsägningstiden, du som hyresvärd däremot måste ändå ge den inneboende tre kalendermånaders uppsägningstid.

Har ni har avtalat om längre uppsägningstid än tre kalendermånader gäller det bara för dig, den inneboende har ändå rätt att säga upp avtalet med tre kalendermånaders uppsägningstid.

Uppsägningstid för tidsbestämda avtal

Om ert kontrakt är tidsbegränsat gäller istället följande. Om kontraktet gäller för en tidsperiod som är nio månader eller kortare – och dessutom inte innehåller några villkor om uppsägning – upphör avtalet automatiskt vid hyrestidens slut. Det betyder att varken du eller den inneboende behöver säga upp kontraktet, det slutar ändå att gälla vid hyrestidens slut.

Om kontraktet däremot gäller för en tid som är längre än nio månader – eller innehåller villkor om uppsägning – måste antingen du eller den inneboende säga upp avtalet för att det ska upphöra till kontraktstidens slut. Beroende på hur lång tid kontraktet gäller måste uppsägningen göras viss tid innan hyrestidens slut för att uppsägningen ska vara giltig.

Det är viktigt att veta att du inte kan säga upp ert tidsbestämda kontrakt så att det upphör innan det slutdatum som kontraktet gäller till (såvida den inneboende inte missköter sig och förverkar sin hyresrätt). Som hyresgäst har den inneboende dock möjlighet att säga upp det tidsbestämda kontraktet innan hyrestidens slut med tre kalendermånaders uppsägningstid.

Skriftlig uppsägning

Kom ihåg att en uppsägning för att vara giltig måste vara skriftlig och delges motparten. Se därför till att den inneboende verkligen får din uppsägning.

Inventarier och inventarielista

Är den del av lägenheten som ska hyras ut möblerad ska det stå i ert kontrakt. Du och din inneboende bör gemensamt göra en förteckning över alla inventarier som finns i lägenheten, och notera eventuella skador som finns på dessa och på lägenheten i övrigt. Inventarielistan skrivs under av båda parter (glöm inte ort och datum) som sedan tar var sitt exemplar som bifogas hyreskontraktet. Hur du utrummet möblerat rekommenderar vi att du tar bort föremål som du är extra rädd om.

Hyran

Det kan vara svårt att bedöma en skälig hyra för en inneboende. Men som utgångspunkt gäller att den inneboende ska betala en hyra som motsvarar den yta som hyrs, plus en andel för de gemensamma utrymmen som hen får använda. Hyrs rummet eller ytan ut fullt möblerat kan ett påslag om max 15 % läggas på.

För övriga kostnader som el, internet, m.m. får du endast ta betalt för den faktiska kostnad.

Exempel: Du har en lägenhet med två lika stora sovrum och hyran är 8 000 kronor. Den inneboende hyr ett sovrum och kan använda de gemensamma utrymmena som kök, badrum och vardagsrum. Skälig hyra kan då max vara 4 000 kronor (50 % av den hyra du själv betalar). Om ytan som hyrs är fullt möblerad kan ett påslag på max 15 % tas ut och ni kan överenskomma om vad som gäller kring el, internet etc.

Ta inte ut för hög hyra

Om du tar ut för hög hyra har den inneboende möjlighet att ansöka om återbetalning av överhyra. En sådan ansökan görs till hyresnämnden och du kan bli tvungen att betala tillbaka hyra plus ränta för upp till två år bakåt i tiden. Din hyresrätt förverkas om du tar ut en för hög hyra och du riskerar att bli uppsagd.

Ta inte ut annan ersättning

Tänk på att det är brottsligt att begära eller ta emot en särskild ersättning för att någon ska få hyra en del av din bostad. Du får alltså inte begära eller ta emot ersättning förutom skälig hyra. Din hyresrätt förverkas redan när du lägger ut en annons, skriver eller säger att du vill ha en ersättning, och din hyresvärd kan komma att säga upp dig.

Deposition

Du som hyresvärd kan välja att ta ut en deposition som en säkerhet för hyresavtalet. Depositionen är inte en förskottshyra. Summan bör inte vara oskäligt stor men kan motsvara en till ett par månadshyror. Depositionen ska återbetalas efter utflytt förutsatt att lägenheten och eventuella inventarier är i avtalat skick.

Hemförsäkring

Det är viktigt att kontrollera med ditt försäkringsbolag vad som gäller när du ska hyra ut till en inneboende.

Mer stöd och råd

Som medlem kan du alltid kontakta Hyresgästföreningen om du vill ha mer information. På vår webbplats hittar du exempel på avtal och faktatexter om dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst.