

## **Svarthandel med hyreskontrakt, lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning**

Eftersom det förekommer svarthandel med hyreskontrakt vill vi ge dig detta informationsblad. Tänk på att du vid lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning alltid måste ha hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd. Om vi misstänker att svarta pengar förekommer i samband med byten eller andrahandsuthyrning kommer vi att neka bytet/uthyrningen samt polisanmäla fallet, då det är ett brott att ta ut ekonomisk ersättning för hyreskontrakt.

### **Lägenhetsbyten**

En förutsättning för att du ska få byta din lägenhet är att det finns beaktansvärda skäl. Om bytet godtas kontrolleras den tilltänkte hyresgästen hos tidigare hyresvärd och kreditupplysning tas. Om det finns beaktansvärda skäl och inga hinder existerar godkänns bytet. Hyresvärden kan neka dig bytet om denne misstänker att det finns svarta pengar involverade. Fallet kan då avgöras i hyresnämnden.

### **Andrahandsuthyrning**

Hyresvärden kan lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse om förstahandshyresgästen exempelvis på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort ej kan nyttja lägenheten. En förutsättning är dessutom att andrahandshyresgästen är en skötsam person.

Andrahandsuthyrning föreligger när hyresgästen upplåter sin lägenhet till någon annan som ska använda lägenheten självständigt. Det är inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet i andra hand om man inte har hyresvärdens samtycke. Detta gäller också om man lånar ut lägenheten utan att ta någon hyra. Den som utan lov upplåter sin hyreslägenhet riskerar att förlora den. Om du tar ut en oskäligt hög hyra kan andrahandshyresgästen begära återbetalning i hyresnämnden. Den hyresgäst som hyr i andra hand har inget hyresförhållande till fastighetsägaren utan enbart till dig som innehavare av förstahandskontraktet. Hyresvärden lämnar normalt inte tillstånd för längre tid än ett år åt gången. Vid speciella förhållanden, t.ex. vid en längre utlandstjänstgöring, kan dock tillståndet förlängas ännu ett år.

Förstahandshyresgästen svarar för att hyran betalas och för att andrahandshyresgästen sköter sig.

Förstahandshyresgästen kan således bli uppsagd om andrahandshyresgästen t.ex. stör grannarna. Ett skriftligt andrahandshyresavtal skall upprättas för att kunna visa vad man har kommit överens om för hyrestid, uppsägningstid, hyra och andra hyresvillkor. Andrahandshyresavtal finns att köpa i bokhandeln.

Om förstahandshyresgästen skriver avtal med andrahandshyresgästen innan hyresvärden har tillåtit andrahandsuthyrningen, skall anges att avtalet bara gäller om förstahandshyresgästen får tillstånd att hyra ut. Även om andrahandshyresgästen har bott en längre tid i lägenheten har han eller hon inte rätt att ta över förstahandskontraktet.

### **Rekommendation av ny hyresgäst**

I första hand anvisas alltid ny hyresgäst ur hyresvärdens kö. Innan du ska flytta kan du dock rekommendera att en särskild hyresgäst tar över ditt hyreskontrakt. Men hyresvärden har i detta fall rätt att neka. Ett sådant nekande prövas inte av hyresnämnden. Det är upp till hyresvärden att välja om han eller hon vill godta den rekommenderade hyresgästen eller vill ta från sin egen kö.

### **Karyd Fastigheter AB**