

Hyra ut lägenheten

För den som planerar att hyra ut sin lägenhet i andra hand under resan, krävs en hel del förberedelser för att det skall bli så bra som möjligt.

1. Hitta rätt hyresgäst

Var ute i god tid eftersom det är viktigt att hitta rätt person. Jag har hyrt ut flera gånger och haft problem en gång med. Bäst är vanligen med en hyresgäst du har en relation till: släkting, arbetskamrat, vän till släkt eller kamrat.

Har man otur kan hyresgästen vara sen med betalningarna, betalar mindre än avtalat (inträffade för mig) eller inte betalar alls (hände en kamrat, som nästan förlorade kontraktet).

Det går att söka hyresgäst genom bostadsföretag som förmedlar lägenheter till privatpersoner och företag (gratis att anmäla lägenhet). Att hyra ut till företag brukar vara bra, eftersom det är säkrare att hyran kommer i tid. Dock kräver de vanligen att du skall ha tillstånd från värden att hyra ut.

2. Tillstånd att hyra ut

Det är, enligt lagen, inte tillåtet att hyra ut sin lägenhet i andra hand utan tillåtelse från värden. Vanligen kräver värden speciella skäl för detta. Enligt lagen har du rätt att hyra ut för: studier eller arbete på annan ort i Sverige eller utomlands; militärtjänstgöring; provsammanboende och vid längre sjukhusvistelse eller annan rehabilitering, då du ej kan nyttja bostaden.

Om du inte har något av dessa skäl, är det möjligt att värden kan godkänna en uthyrning i alla fall (troligen enklare med en privatvärd).

Jag vet kamrater som har skrivit in sig på skolor utomlands (utan att delta i kurs) och på så vis fått ett godtagbart skäl att hyra ut lägenheten.

Om du hyr ut utan tillstånd och värden upptäcker det, kan du förlora kontraktet. Troligen större risk om din hyresgäst upptäcks efter att ha fört oväsen eller förstört något.

Oavsett med eller utan tillstånd att hyra ut, är det ytterst du som är ansvarig för lägenheten vid andrahandsuthyrning (ännu ett skäl att hitta rätt hyresgäst).

3. Vilken hyra kan du ta

Om du hyr ut möblerat, får du enligt lagen lägga på 15 procent av grundhyran för slitage på möbler och utrustning. Vill du lägga på mer, gäller det att "sälja in det" hos hyresgästen. Hur mycket beror på hur attraktiv lägenheten eller området är. Företag som hyr lägenheter åt anställda, kan vara mer villiga att betala en högre summa.

Dock är det inte troligt att du gör stor vinst. Jag tycker det är bättre med ett rimligt pris och få en nöjd hyresgäst. Förr eller senare får han/hon veta grundhyran och om du lagt på orimligt mycket, kan det bli missnöje.

4. Var säker på att räkningar betalas

Koppla gärna elräkningar och hyra till ett autogiro, vilket innebär att de automatiskt dras från ditt bankkonto. Låt hyresgästen betala till någon i familjen, som sedan för över pengarna till ditt konto. På så vis vet ni att han/hon sköter betalningarna (om hyresgästen betalar till ditt konto kan det vara svårt att veta). Ha en hyresbuffert på kontot, ifall hyresgästen är sen med betalningen någon gång.

5. Skriva kontrakt med hyresgästen

I bokhandlar finns andrahandskontrakt och inventarielistor att köpa. Du behöver två exemplar av varje: ett till dig och ett till din hyresgäst. I kontraktet skriver ni upp personuppgifter, hyran och antal nycklar. I inventarielistan skrivs vad som finns i lägenheten, till exempel möbler, TV, stereo och liknande.

När du kommer hem går ni igenom att alla inventarier är oskadda, nycklarna finns kvar och river sedan kontraktet.

På följande webbadress kan du ladda hem en PDF-fil eller Word-dokument av ett hyreskontrakt, som du sedan kan skriva ut:

www.andrahandsguiden.com/andrahandsguiden/andrahandskontrakt.asp

6. Telefon

Bästa alternativet för telefonen är att hyresgästen ordnar ett eget abonnemang och ditt tillfälligt stängs ned eller ”vilar”. Kontakta Telia om detta. Jag vet de som låtit hyresgästen använda telefonen och kommit hem till avstängda abonnemang då räkningar inte betalats eller fått stora telefonräkningar och inte fått hyresgästen att betala.

7. Posten

Ordna med eftersändning av posten till familjen eller vän (posten tar en månadsavgift). Du kan också göra upp med hyresgästen om att någon kommer och hämtar din post då och då.

8. Mer fakta på nätet

Det finns ett antal sajter som har mer fakta om uthyrning i andra hand. Till att börja med finns det bostadsbolag där du kan söka hyresgäst och genom dessa går det oftast att få andrahandskontrakt också (så slipper du köpa i bokhandeln).

www.andrahandsguiden.com

www.bostad-direkt.se

www.bostadfordig.se

Om du vill läsa mer fakta om andrahandsuthyrning kan du pröva hyresnämndens sajt. Genom denna instans kan du också överklaga ett beslut från din hyresvärd om att inte ge dig tillåtelse att hyra ut i andra hand.

www.dom.se/hyresnamnden/index.htm