

Skärpta regler för att hyra ut lägenheter i andra hand

Den 1 oktober 2019 infördes nya strängare regler mot otillåten andrahandsuthyrning. Även reglerna kring lägenhetsbyten och handel med hyreskontrakt skärptes. Dessutom förtydligades reglerna om inneboende. Förändringarna är viktiga att känna till eftersom en överträdelse av reglerna kan innebära att du som hyresgäst förlorar ditt hyreskontrakt, eller gör dig skyldig till brott.

Andrahandsuthyrning kräver hyresvärdens samtycke

Du får inte hyra ut din lägenhet i andra hand utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Om du hyr ut din lägenhet i andra hand utan tillåtelse, riskerar du att omedelbart bli av med ditt hyreskontrakt. Tidigare har man som hyresgäst haft möjlighet att vidta rättelse, det vill säga att sluta med andrahandsuthyrningen, eller att ansöka om hyresnämndens tillstånd och få ansökan beviljad. Den möjligheten finns inte längre.

Andrahandshyrans storlek

Du får inte ta ut en högre hyra än vad du själv betalar. Förstahandshyran är alltså ett tak för andrahandshyran. Om du hyr ut din lägenhet fullt möblerad får du göra ett tillägg om högst 15 procent. Om el, bredband, tv-kanaler eller liknande ingår i hyran, få du bara ta betalt för dina egna kostnader. Du riskerar att förlora ditt hyreskontrakt med omedelbar verkan om du tar ut en för hög hyra.

Inneboende

Att ha någon inneboende hos sig kräver inte hyresvärdens samtycke. Du måste dock använda lägenheten som din fasta bostad, eller ha den som en så kallad komplementbostad, för att det ska vara fråga om en inneboendesituation.

Den hyra som den inneboende betalar till dig ska vara proportionerlig i förhållande till den hyra du själv betalar. En inneboende som disponerar hälften av lägenheten ska alltså inte betala mer än hälften av förstahandshyran.

Lägenhetsbyte

Det krävs alltid samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden för att du ska få genomföra ett lägenhetsbyte. Både hyresgästen som vill överlåta sin lägenhet och den som lägenheten överlåts till ska ha varit bosatta i sina lägenheter under minst ett år.

Olagligt i vissa fall

Sedan den 1 oktober 2019 är det brottsligt att hyra ut sin lägenhet i andra hand utan hyresvärdens samtycke, eller hyresnämndens tillstånd, och ta emot en hyra som inte är skälig, det vill säga för hög. Det är även brottsligt att förmedla, sälja och köpa hyreskontrakt. Tidigare var det bara brottsligt att begära betalning för hyreskontrakt. Straffet för att förmedla, sälja eller köpa hyreskontrakt är böter eller fängelse.

Folkbokförd på rätt adress

Du måste vara folkbokförd där du bor. Sedan den 1 juli 2018 är det brottsligt att lämna oriktiga uppgifter eller att inte anmäla ändrade folkbokföringsuppgifter till Skatteverket när man flyttar. Straffet är böter eller fängelse.