

Hyresavtal

Uthyrning av bostad i andra hand

Avtalet gäller uthyrning av en bostad som hyresvärden själv hyr (hyresrätt) eller äger (bostadsrätt, villa, radhus eller ägarlägenhet). Vilka regler som gäller för hyra, uppsägning och besittningsskydd beror på bostadstypen – se § 2 och § 9.

§ 1 Parter

Hyresvärd

NAMN

PERSONNUMMER / ORGANISATIONSNUMMER

ADRESS

TELEFON

E-POST

Hyresgäst

NAMN

PERSONNUMMER

NUVARANDE ADRESS

TELEFON

E-POST

Hyr flera personer gemensamt anges samtliga som hyresgäster. De ansvarar då solidariskt för hyran och för bostaden.

§ 2 Bostaden

GATUADRESS

LÄGENHETSNUMMER

POSTNUMMER OCH ORT

ANTAL RUM

BOAREA (M²)

BOSTADSTYP

Hyresrätt – uthyrning i andra hand

Bostadsrätt

Villa, radhus eller ägarlägenhet

MÖBLERING

Omöblerad

Möblerad – inventarier enligt bilaga 1

INGÅR I HYRAN

El

Värme

Vatten och avlopp

Internet

TV

Parkering

Förråd

Tvättstuga

TILLSTÅND TILL UTHYRNINGEN

Samtycke från fastighetsägaren / hyresvärden

Tillstånd från bostadsrättsföreningen

Beslut från hyresnämnden

Behövs inte (egen villa eller ägarlägenhet)

Hyresvärden ansvarar för att uthyrningen är tillåten. Uthyrning av en hyresrätt eller bostadsrätt utan tillstånd kan leda till att hyresvärden förlorar sin hyresrätt eller bostadsrätt.

§ 3 Hyrestid

Tidsbestämt avtal

Tillsvidareavtal

FRÅN OCH MED

TILL OCH MED (VID TIDSBESTÄMT AVTAL) AVTALAD UPPSÄGNINGSTID (MÅNADER)

Uppsägning ska vara skriftlig. Lagens uppsägningstider gäller alltid som minimum, även om kortare tid har avtalats – se § 9.

§ 4 Hyra

HYRA PER MÅNAD (KR) FÖRFALLODAG (DAG I MÅNADEN) BETALAS TILL (BANKGIRO/KONTO)

TILLÄGG UTÖVER HYRAN (T.EX. EL ENLIGT FÖRBRUKNING, PARKERING, BREDBAND)

Skälig hyra

För en hyresrätt får hyran inte överstiga hyresvärdens egen hyra, med ett påslag på högst 15 procent om bostaden hyrs ut möblerad. För bostadsrätt, villa och ägarlägenhet får hyran täcka en skälig avkastning på bostadens marknadsvärde samt driftskostnader. Hyresgästen kan få en för hög hyra prövad av hyresnämnden.

§ 5 Deposition

DEPOSITION (KR) BETALAS SENAST ÅTERBETALAS INOM (DAGAR)

Depositionen är en säkerhet för hyresvärden och ska vara betald före tillträdet. Den återbetalas när hyresgästen har flyttat ut, med avdrag för obetald hyra och för skador utöver normalt slitage som hyresgästen ansvarar för. Hyresvärden ska redovisa eventuella avdrag skriftligen.

§ 6 Skick, underhåll och besiktning

Bostaden hyrs ut i befintligt skick. Parterna ska gemensamt besiktiga bostaden vid tillträde och avflyttning och dokumentera skicket och eventuella inventarier i bilaga 1. Hyresgästen ska vårda bostaden väl och ansvarar för skador som orsakats genom vårdslöshet av hyresgästen, hushållsmedlemmar eller gäster. Hyresvärden ansvarar för normalt slitage och för underhåll av bostaden och dess utrustning. Fel och skador ska anmälas till hyresvärden utan dröjsmål.

§ 7 Ordningsregler och försäkring

Husdjur tillåtna

Husdjur inte tillåtna

Rökning tillåten

Rökning inte tillåten

Hyresgästen ska följa fastighetens och föreningens ordningsregler och visa hänsyn till grannar. Hyresgästen får inte hyra ut bostaden vidare eller låta någon annan bo där utan hyresvärdens skriftliga medgivande. Hyresgästen ska ha hemförsäkring under hela hyrestiden. Hyresvärden ansvarar för att bostaden är försäkrad.

§ 8 Tillträde, nycklar och avflyttning

ANTAL NYCKLAR OCH TAGGAR SOM LÄMNAS UT TILLTRÄDESDAG BOSTADEN LÄMNAS SENAST KL.

Hyresvärden har rätt till tillträde för nödvändig tillsyn och reparationer efter överenskommelse med hyresgästen, och utan dröjsmål vid akuta fel. Vid avflyttning ska bostaden lämnas väl städad, samtliga nycklar återlämnas och besiktning göras enligt § 6.

§ 9 Uppsägning och besittningsskydd

Hyresrätt som hyrs ut i andra hand (12 kap. jordabalken)

Ett tillsvidareavtal upphör tidigast vid det månadsskifte som inträffar tre månader efter uppsägningen. Ett tidsbestämt avtal som har varat längre än nio månader måste sägas upp med tre månaders uppsägningstid för att upphöra; annars förlängs det. Pågår uthyrningen längre än två år i följd får hyresgästen besittningsskydd, om parterna inte har avtalat bort skyddet på hyresnämndens formulär.

Bostadsrätt, villa, radhus eller ägarlägenhet (lagen om uthyrning av egen bostad)

Hyresgästen kan säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen. Hyresvärden kan säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen. Ett tidsbestämt avtal upphör vid hyrestidens slut utan uppsägning men kan sägas upp i förtid. Hyresgästen har inget besittningsskydd. Hyr hyresvärden ut fler än en bostad gäller reglerna för hyresrätt för de övriga bostäderna.

§ 10 Särskilda villkor

§ 11 Tvist

Tvist med anledning av detta avtal prövas av hyresnämnden i de frågor som nämnden handlägger, och i övrigt av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

Hyresvärd

ORT OCH DATUM

Hyresgäst

ORT OCH DATUM

UNDERSKRIFT

NAMNFÖRTYDLIGANDE

UNDERSKRIFT

NAMNFÖRTYDLIGANDE

BILAGOR

- Bilaga 1 – Besiktningsprotokoll och inventarieförteckning
- Bilaga 2 – Tillstånd till uthyrningen
- Bilaga 3 – Ordningsregler

Bilaga 1 – Besiktningsprotokoll och inventarieförteckning

Fylls i gemensamt vid tillträde och avflyttning. Notera skador, slitage och inventarier per rum. Komplettera gärna med foton.

BOSTADENS ADRESS

VID TILLTRÄDE (DATUM)

VID AVFLYTTNING (DATUM)

Rum / inventarie	Skick vid tillträde	Skick vid avflyttning	Anm.
Hall			
Kök			
Vardagsrum			
Sovrum 1			
Sovrum 2			
Badrum / WC			
Balkong / uteplats			
Förråd			
Vitvaror			
Möbler			
Övrigt			

HYRESVÄRD – VID TILLTRÄDE

HYRESGÄST – VID TILLTRÄDE

HYRESVÄRD – VID AVFLYTTNING

HYRESGÄST – VID AVFLYTTNING