

## **Råd till dig som hyr ut i andra hand**

### ***Måste jag ha tillstånd för att hyra ut?***

Tänk alltid på att ha ett skriftligt tillstånd från styrelsen. Om inte, riskerar både du och hyresgästen att bli vräkta.

### ***Andrahandskontrakt.***

Gör ett skriftligt kontrakt där allt kring uthyrningen ingår; hyrestid, hyra, vilket datum hyran skall betalas, vilka utrymmen som får användas, om el, gas, vatten, telefon, bredband ingår med mera. Glöm inte att göra en inventarielista om Du hyr ut möblerat.

### ***Hur lång tid får lägenheten hyras ut?***

Hur lång tid avgörs från fall till fall, men en riktlinje kan vara 6 - 12 månader.

### ***Att tänka på.***

Det är viktigt att tänka på att det fortfarande är du (bostadsrättshavaren) som ansvarar för lägenheten när du hyr ut din lägenhet i andra hand. Hyr därför i första hand ut till sådana som du känner. Om inte, kolla noga upp personens betalningsförmåga, eventuella betalningsanmärkningar, tvistemåls- eller brottmålsdomar med kronofogden och tingsrätten. Be dessutom om referenser.

Kontakta ditt försäkringsbolag för att få veta vad som gäller angående hemförsäkring.

Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Du bör skriva ett skriftligt hyresavtal och en inventarielista (om lägenheten hyrs ut möblerad).

### ***Hyran.***

Vad bostadsrättshavaren betalar till föreningen och vad han eller hon har för lånekostnader har ingen betydelse för hur hyran ska sättas. Hyran ska vara skälig, dvs. inte högre än hyran för lägenheter med likvärdigt bruksvärde.

Den som hyr ut sin lägenhet helt eller delvis möblerad har rätt att göra ett påslag på hyran, men det finns ingen uttrycklig lagregel som anger hur mycket man får lägga på. Hyresnämnden har ofta godtagit ett hyrespåslag på lägenhetens bruksvärdeshyra på cirka 10-15 procent när lägenheten är fullt möblerad, men det är viktigt att komma ihåg att nämnden bedömer detta från fall till fall.

Om din hyresgäst anser att hyran är för hög och får rätt i hyresnämnden, kan du riskera att få betala tillbaka pengar plus ränta upp till två år bakåt i tiden.

### ***Skatt.***

Du ska deklarerar och betala skatt för hyresinkomsten. Från den får du dra av din egen hyra eller månadsavgift plus 18 000 kronor per år från din hyresinkomst. På resten betalar du 30 procent skatt.