

Så fungerar andrahandsuthyrning och inneboende

Att hyra ut sin bostad i andra hand eller ha en inneboende kan vara en lösning för att dela på boendekostnader, men det finns viktiga regler att följa. **Andrahandsuthyrning kräver oftast tillstånd från hyresvärden**, medan att ha en inneboende vanligtvis är tillåtet utan godkännande. Den här guiden går igenom skillnaderna mellan att hyra ut hela bostaden och att ha en inneboende, vilka regler som gäller samt hur du skriver ett juridiskt korrekt andrahandskontrakt.

Regler för att hyra ut i andra hand

Om du vill hyra ut din bostad i andra hand, det vill säga **låta någon annan bo i din bostad medan du själv inte bor där**, måste du följa vissa regler:

- **Tillstånd krävs från hyresvärden** om du hyr en hyresrätt.
- **Om du bor i en bostadsrätt behöver du godkännande från bostadsrättsföreningen.**
- **Du måste ha giltiga skäl för uthyrningen**, till exempel om du ska arbeta eller studera på annan ort.
- **Du får inte ta ut en hyra som är högre än vad som är tillåtet**, annars kan andrahandshyresgästen ha rätt att kräva tillbaka överhyran.

Om du hyr ut utan tillstånd riskerar du att förlora ditt kontrakt och din bostad.

Vill du veta mer om regler för andrahandsuthyrning?

Fråga AI-botten:

- Hur ansöker jag om att hyra ut i andra hand?
- Vad händer om jag hyr ut utan tillstånd?

Skillnaden mellan att ha en inneboende och att hyra ut i andra hand

Det är viktigt att förstå skillnaden mellan att ha en inneboende och att hyra ut hela bostaden, eftersom reglerna skiljer sig åt.

Jämförelse mellan inneboende och andrahandsuthyrning

Typ av uthyrning	Inneboende	Andrahandsuthyrning
Bor du kvar i bostaden?	Ja, du bor kvar och delar bostaden med den inneboende.	Nej, du flyttar tillfälligt och låter någon annan bo där.
Kräver tillstånd från hyresvärden	Nej	Ja
Högsta tillåtna hyra	En skälig del av hyran + delade kostnader	Samma hyra som du själv betalar, men max 15 % extra om bostaden hyrs ut möblerad.
Besittningsskydd	Nej	Ja, om uthyrningen pågår längre än 2 år (gäller endast hyresrätter, kan avtalas bort).

- Om du har en inneboende kan du ta ut en skälig del av hyran, men inte mer än vad bostaden faktiskt kostar att bo i.
- Om du hyr ut hela bostaden som en andrahandsuthyrning gäller strängare regler och du måste ha hyresvärdens eller bostadsrättsföreningens tillstånd.

Vill du veta mer om skillnaderna?

Fråga AI-botten:

- Hur mycket hyra kan jag ta av en inneboende?
- Vad är skillnaden mellan inneboende och andrahandsuthyrning?

Mallar och exempel på andrahandskontrakt

För att undvika missförstånd bör du alltid ha ett skriftligt kontrakt vid andrahandsuthyrning. Ett hyresavtal bör innehålla följande:

- Hyresvärdens och hyresgästens namn och kontaktuppgifter.
- Adress och beskrivning av bostaden.
- Hyresbelopp och betalningsinformation.
- Hyresperiodens start- och slutdatum.
- Vad som ingår i hyran, exempelvis möbler, el eller internet.
- Eventuella särskilda regler, exempelvis rökning eller husdjur.

Vill du ha en färdig mall för andrahandsuthyrning?

Fråga AI-botten:

- Kan jag få en mall för ett andrahandskontrakt?
- Hur skriver jag ett juridiskt giltigt andrahandskontrakt?

Sammanfattning

- För att hyra ut i andra hand krävs hyresvärdens eller bostadsrättsföreningens tillstånd.
- Att ha en inneboende kräver inget tillstånd, men hyran måste vara rimlig.
- Ett skriftligt kontrakt är viktigt för att skydda både dig och hyresgästen vid en andrahandsuthyrning.
- Om du tar ut för hög hyra kan hyresgästen kräva tillbaka överhyran.

Om du har frågor om andrahandsuthyrning eller inneboende kan du fråga AI-botten eller kontakta Hyresgästföreningen för rådgivning.