



Andrahandsuthyrning 2026: Juridiska rättigheter och skyldigheter för hyresvärdar

Av Erik Lindqvist, Jurist

Publicerad: 2024-11-15. Senast uppdaterad: 2024-11-15

Faktagranskad av Juridiska experter

> "Att förstå juridiken kring andrahandsuthyrning är avgörande för att undvika kostsamma misstag och tvister." — Anna Svensson, Jurist och fastighetskonsult

Att navigera i juridiken kring andrahandsuthyrning kan kännas överväldigande. Som hyresvärd är det viktigt att du känner till dina rättigheter och skyldigheter för att undvika potentiella problem. Denna guide ger dig en djupgående inblick i de juridiska aspekterna av andrahandsuthyrning, så att du kan hyra ut din bostad tryggt och lagligt. För en mer omfattande förståelse rekommenderar vi praktiskt råd för hyresvärdar som behandlar alla aspekter av andrahandsuthyrning.

1. Grundläggande juridiska ramverk för andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning regleras främst av hyreslagen (12 kap. Jordabalken). Denna lagstiftning sätter ramarna för vad som är tillåtet och vilka skyldigheter både hyresvärden och andrahandshyresgästen har. Det är viktigt att komma ihåg att hyreslagen är tvingande till hyresgästens fördel, vilket innebär att avtal som inskränker hyresgästens rättigheter i strid med lagen är ogiltiga.

Enligt SCB (2024) har antalet andrahandsuthyrningar ökat med 15% de senaste fem åren, vilket understryker behovet av tydlig juridisk vägledning. Det är även viktigt att undersöka de skatteregler som finns gällande uthyrning, mer information om detta finns hos Skatteverkets regler för andrahandsuthyrning.

- Hyreslagen (12 kap. Jordabalken): Reglerar förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Godkännande: Krävs i regel från hyresvärden eller hyresrättsföreningen.
- Skälig hyra: Får inte vara oskäligt hög.

2. Hyresvärdens rätt att neka andrahandsuthyrning

Som hyresvärd har du rätt att neka en andrahandsuthyrning, men det måste finnas sakliga skäl. Ett vanligt skäl är att du misstänker att andrahandshyresgästen kommer att missköta bostaden eller störa grannarna. Du kan också neka om du har goda skäl att tro att uthyrningen kommer att användas för olaglig verksamhet.

Det är viktigt att du dokumenterar dina skäl noggrant om du nekar en andrahandsuthyrning. Detta kan vara avgörande om beslutet överklagas till hyresnämnden. Ett blankt nej utan motivering kan ogiltigförklaras. Tänk på att lagen kräver att du agerar rättvist och inte diskriminerar potentiella andrahandshyresgäster.

3. Andrahandsavtalet: Vad ska det innehålla?

Ett skriftligt avtal är A och O vid andrahandsuthyrning. Avtalet ska tydligt specificera vilka villkor som gäller under uthyrningsperioden. Här är några viktiga punkter som bör inkluderas:

- Parterna: Namn och kontaktuppgifter för både hyresvärd och andrahandshyresgäst.
- Hyresobjektet: En tydlig beskrivning av bostaden som hyrs ut.
- Hyresperioden: Start- och slutdatum för uthyrningen.
- Hyran: Belopp och betalningsdatum.
- Uppsägningstid: Vilka regler som gäller för uppsägning av avtalet.
- Inventarieförteckning: En lista över möbler och inventarier som ingår i uthyrningen.
- Regler: Bostadsrättsföreningens ordningsregler

Baserat på hundratals fall vi sett är ett tydligt och detaljerat avtal det bästa sättet att förebygga framtida tvister. Använd gärna en standardmall för andrahandsavtal, men anpassa den efter dina specifika behov.

4. Hyresgästens ansvar och skyldigheter

Även andrahandshyresgästen har ett ansvar och skyldigheter. De ska vårda bostaden väl och följa de ordningsregler som gäller. Om andrahandshyresgästen orsakar skada på bostaden är de skyldiga att ersätta den. Det är också viktigt att de betalar hyran i tid.

Som hyresvärd är du ansvarig gentemot din egen hyresvärd eller bostadsrättsförening för att andrahandshyresgästen sköter sig. Om andrahandshyresgästen missköter sig kan det i värsta fall leda till att du förlorar din egen rätt att bo i bostaden. Därför är det viktigt att du gör en noggrann bakgrundskontroll av potentiella andrahandshyresgäster innan du ingår avtal.

5. Hyressättning: Hur mycket får du ta betalt?

Enligt hyreslagen får hyran för en andrahandsuthyrning inte vara oskäligt hög. Vad som anses vara oskäligt beror på flera faktorer, bland annat bostadens storlek, läge och skick. Du får ta ut en hyra som motsvarar din egen hyra plus ett påslag för eventuella möbler och inventarier.

Det är viktigt att du kan motivera hyran du tar ut. Om andrahandshyresgästen anser att hyran är oskälig kan de vända sig till hyresnämnden för att få den sänkt. Enligt Boverkets statistik är det vanligaste klagomålet gällande andrahandsuthyrning just hyressättningen. Du hittar mer information på Boverkets guide om andrahandsuthyrning.

6. Uppsägning av andrahandsavtalet

Både du som hyresvärd och andrahandshyresgästen har rätt att säga upp avtalet. Uppsägningstiden beror på vad som står i avtalet och vad som sägs i hyreslagen. Om ni inte har avtalat om någon särskild uppsägningstid gäller som regel en månad för andrahandshyresgästen och tre månader för hyresvärden.

Det är viktigt att uppsägningen sker skriftligen och att den delges den andra parten på ett korrekt sätt. Bevis på att uppsägningen har mottagits kan vara bra att ha om det skulle uppstå en tvist. I vår erfarenhet är det bäst att vara tydlig och formell vid uppsägning för att undvika missförstånd.

7. Tvister och hur du löser dem

Trots noggranna förberedelser kan det uppstå tvister mellan dig och andrahandshyresgästen. Det kan handla om allt från hyressättning till skador på bostaden. Försök i första hand att lösa tvisten genom dialog och förhandling. Ofta går det att komma överens om en lösning som båda parter kan acceptera.

Om ni inte lyckas komma överens kan ni vända er till hyresnämnden för att få hjälp. Hyresnämnden kan medla i tvisten och fatta beslut som är bindande för båda parter. I vissa fall kan tvisten behöva lösas i domstol.

8. Undvik riskerna med trygga uthyrningslösningar

Traditionella alternativ för att hitta hyresgäster, som Hemnet och Blocket Bostad, kan innebära risker. Det är svårt att verifiera identiteten på potentiella hyresgäster och det finns ingen garanti för att de kommer att sköta sig. BOFRID erbjuder en tryggare uthyrningsprocess med säkra bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar. Genom att använda BOFRID minskar du risken för problem och kan känna dig tryggare med din andrahandsuthyrning.

Som hyresvärd är det avgörande att du är väl insatt i de juridiska aspekterna av andrahandsuthyrning. Genom att förstå dina rättigheter och skyldigheter kan du undvika kostsamma misstag och tvister. Kom ihåg att ett skriftligt avtal är grunden för en trygg uthyrning och att du alltid bör göra en noggrann bakgrundskontroll av potentiella andrahandshyresgäster. För mer information om hur du lyckas med din uthyrning, beskriver <https://graph.org/Andrahandsuthyrning-for-Hyresvardar-2026-Expertens-Guide-till-Framgang-01-07>check för säkra hyresavtal detta i detalj.

Läs mer:

<https://graph.org/Andrahandsuthyrning-for-Hyresvardar-2026-Expertens-Guide-till-Framgang-01-07>