

Hyresvärd (förstahandshyresgäst eller uthyrare av egen bostad)

Med hyresvärd avses antingen den förstahandshyresgäst som hyr ut en hyresrätt i andrahand eller den som hyr ut egen bostad enligt lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad (bostadsrätt/villa/egnahem).

Förnamn	Efternamn	
Adress	Postnummer	Postort
Personnummer/organisationsnummer	E-postadress	
Telefon dagtid	Mobiltelefon	

Andrahandshyresgäst 1

Med andrahandshyresgäst avses antingen den hyresgäst som hyr av en förstahandshyresgäst eller den hyresgäst som hyr av den som hyr ut egen bostad enligt lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad (bostadsrätt/villa/egnahem).

Förnamn	Efternamn	
Nuv. adress	Nuv. postnummer	Nuv. postort
Personnummer	E-postadress	
Telefon dagtid	Mobiltelefon	

Andrahandshyresgäst 2

Förnamn	Efternamn	
Nuv. adress	Nuv. postnummer	Nuv. postort
Personnummer	E-postadress	
Telefon dagtid	Mobiltelefon	

Hyresobjekt

Adress	Postnummer	Postort
Lägenhetsnummer	Objektsnamn	
Yta i kvadratmeter	Antal rum	

Hyra

Hyra och eventuella tillägg ska betalas i förskott senast sista vardagen före månadsskiftet. Om andrahandshyresgästen inte betalar hyran i tid ska ränta utgå enligt räntelagen från förfallodagen.

Hyra utgår med per månad. ¹ Kr _____	Hyran baseras på: <input type="checkbox"/> Kostnadstäckning för drift- och kapitalkostnader (bostadsrätt/villa) <input type="checkbox"/> Bruksvärdet (hyresrätt)
I hyran ingår <input type="checkbox"/> El <input type="checkbox"/> Värme <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> TV-abonnemang <input type="checkbox"/> Garage/parkering <input type="checkbox"/> Annat _____	
Tillägg betalas för <input type="checkbox"/> El <input type="checkbox"/> Internet <input type="checkbox"/> Garage/parkering	Tillägg i kronor per månad
Bostadens hyrs ut <input type="checkbox"/> Omöblerad <input type="checkbox"/> Möblerad, se <i>Möbel- och inventarielista</i>	Bostadens skick vid upplåtelsen <i>Se Skador och brister i bostaden</i>

Hyresavtalets giltighets- och uppsägningstid

Om hyresavtalet inte innehåller en tidsbegränsning gäller alternativ 3, Tillsvidareavtal. Om inget annat anges upphör hyresavtalet vid det månadsskifte som infaller närmast efter **tre månader från uppsägningen** om hyresvärden säger upp avtalet, samt om andrahandshyresgästen säger upp avtalet och det regleras enligt 12 kapitlet jordabalken (**hyresrätt**). Om hyresavtalet gäller en bostad som hyrs ut enligt lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad (**bostadsrätt, villa, egnahem**) upphör hyresavtalet vid det månadsskifte som infaller närmast efter **en månad från uppsägningen när andrahandshyresgästen säger upp avtalet och efter tre månader om hyresvärden säger upp avtalet**.

Alternativ 1 (Tidsbegränsat avtal med automatisk förlängning) <input type="checkbox"/> Från och med _____ till och med _____ med ___ månad(er) uppsägningstid när hyresgästen säger upp avtalet och 3 månaders uppsägningstid när hyresvärden säger upp avtalet. Vid utebliven uppsägning förlängs kontraktet med ____ månad(er) per gång.
Alternativ 2 (Tidsbegränsat avtal)² <input type="checkbox"/> Från och med _____ till och med _____. Hyreskontraktet upphör att gälla vid hyrestidens utgång. Hyresgästen skall avflytta enligt ovanstående datum utan uppsägning. Detta alternativ kan endast användas vid 1) hyrestid under 9 månader, eller om 2) uthyrningen faller inom lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.
Alternativ 3 (Tillsvidareavtal) <input type="checkbox"/> Från och med _____ tills vidare. Hyreskontraktet upphör vid det månadsskifte som infaller närmast efter uppsägningstidens slut. Uppsägningstiden är _____ månad(er) för andrahandshyresgästen och tre månader för hyresvärden. (se mer info under rubriken över)

¹ Om hyresavtalet gäller uthyrning av egen bostad (bostadsrätt/villa) och är det första objektet som denna hyresvärd hyr ut gäller lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad utöver Hyreslagen (12 kapitlet, Jordabalken). Vid uthyrning av egen bostad gäller att hyresvärden max får kräva en hyra som inte påtagligt överstiger kapital- och driftkostnaden för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skäligen avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Om objektet är en hyresrätt, eller om hyresvärden redan hyr ut ett objekt sedan tidigare enligt lag om uthyrning av egen bostad, gäller Hyreslagen och hyran bestäms enligt principen om bruksvärdeshyra. Hyresvärden/bostadsinnehavaren kan bli återbetalningsskyldig i upp till två år tillbaka i tiden om överhyra tas ut.

² Hyresgästen samt uthyrare av egen bostad får alltid säga upp hyresavtalet, detta gäller även om avtalet är ingånget för bestämd tid.

Betalningsätt

Hyra betalas till hyresvärden		
<input type="checkbox"/> Banköverföring <input type="checkbox"/> Bankgiro <input type="checkbox"/> Autogiro <input type="checkbox"/> Annat _____		
Bank	Clearingnummer	Kontonummer

Övrigt

Som säkerhet för fullgörandet av detta avtal ställer hyresgästen säkerhet i form av

Deposition om _____ kr som sätts in på kontonummer _____
Depositionen betalas tillbaka _____

Besittningsrätt
 Vid hyra av hyresrätt har andrahandshyresgästen ej besittningsrätt.

OBS! Vid hyra enligt lagen om uthyrning av egen bostad har hyresgästen aldrig besittningsrätt.

Allmänna hyresvillkor

Hyresvärdens skyldigheter och ansvar

- Det åligger hyresvärden att införskaffa eventuella tillstånd för uthyrning från fastighetsägaren. Med fastighetsägaren avses den hyresvärd som hyr ut hyresrätt i första hand, t ex ett privat eller allmännyttigt bostadsföretag eller, vid uthyrning av bostadsrätt, en bostadsrättsförening. För att hyresavtalet ska kunna göras gällande gentemot både hyresvärd och fastighetsägare krävs att hyresvärden har tillstånd från fastighetsägaren att hyra ut lägenheten i andra hand, eller att Hyresnämnden meddelar beslut om tillstånd till uthyrning i andra hand. Vid uthyrning av egna hem, t ex en villa, är fastighetsägare och hyresvärd samma person och något mer godkännande behövs ej.
- Att vid hyresgästens inflyttning lämna bostaden väl rengjort samt att då till hyresgästen överlämna samtliga port- och dörrnycklar till bostaden.
- Efter hyrestidens utgång åligger det hyresvärden att genom signering av andrahandshyresgästens exemplar av inventarielistan eller på annat sätt kvittera inventariernas återställande.

Andrahandshyresgästens skyldigheter och ansvar

- Andrahandshyresgästen skall väl vårda och akta den upplåtta egendomen. Skulle skada inträffa, svarar andrahandshyresgästen härför, såvida denne inte kan visa att hen eller någon hen svarar för inte är vållande till skadan. Andrahandshyresgästen ska genast anmäla eventuella skador till hyresvärden och fastighetsägaren.
- Andrahandshyresgästen får inte utan tillstånd upplåta lägenheten till en tredje part.
- Andrahandshyresgästen förbinder sig att respektera de ordningsregler hyresvärden har att iakttä i förhållande till fastighetsägaren.
- Om inventarier ingår (enligt bifogad Möbel- och inventarielista) åligger det andrahandshyresgästen att kvittera inventarierna genom signering av inventarielistan. För skada eller förlust av inventarier som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av andrahandshyresgästen eller någon som denne ansvarar för svarar andrahandshyresgästen. Andrahandshyresgästen ansvarar inte för skador som uppkommit genom normalt slitage.
- Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga tillstånd, utföra målning, tapetsering eller liknande.
- Det åligger andrahandshyresgästen att teckna egen hemförsäkring för sina ägodelar.
- Att vid avflyttning lämna lägenheten väl rengjord samt att till hyresvärden då överlämna samtliga port- och dörrnycklar till lägenheten, även om nycklarna anskaffats av hyresgästen.

Särskilda bestämmelser

Detta hyreskontrakt har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka hyresvärderna och andrahandshyresgäst 1 har tagit var sitt. Antal bilagor _____.

Genom underskrift kvitterar **andrahandshyresgäst 1** _____ stycken nycklar till bostaden och _____ stycken nycklar till förråd/garage/annat _____.

Ort och datum

Ort och datum

Hyresvärd

Andrahandshyresgäst 1

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Ort och datum

Andrahandshyresgäst 2

Namnförtydligande