

## **Ditt ansvar när du hyr ut i andra hand!**

**Det är många som bor i bostadsrätt som hyr ut bostaden i andra hand. Förutom att en andrahandsuthyrning kräver tillstånd från styrelsen är det även viktigt att känna till vilket ansvar du som ägare av bostadsrätten har avseende bostadens skick, beskaffenhet och brukande.**

När du upplåter din bostad till en annan person uppstår ett avtalsförhållande mellan dig och din hyresgäst. Det föreligger således inget avtal mellan din hyresgäst och bostadsrättsföreningen. Det avtal du undertecknade i samband med tillträdet och de regler du förband dig att följa, gäller även om bostaden hyrs ut i andra hand.

Detta innebär i praktiken att i händelse av att din hyresgäst orsakar skada eller uppträder olämpligt är det ditt ansvar. Om det till exempel uppstår en vattenskada är det din försäkring som kommer att tas i anspråk. En förstahandshyresgäst svarar således gentemot hyresvärden även för att vårdplikten enligt 12 kap. 24 § första stycket JB uppfylls även under den tid bostaden är uthyrd i andra hand.

Avseende försäkringar ska du således ha kvar din hemförsäkring samt tillse att din andrahandshyresgäst tecknar en försäkring. I händelse av skada får du hjälp av ditt försäkringsbolag att hantera skadan och erhålla ersättning i enlighet med försäkringsvillkoren i din hemförsäkring. Ditt försäkringsbolag har sedan möjlighet att regressa sina kostnader och din självrisk, mot det försäkringsbolag som tillhandahåller din hyresgästs hemförsäkring.

Ordet regress betyder återgång eller tillbakagång. I praktiken betyder detta att en part har rätt till återbetalning av en fordran. När en skada uppstår täcks denna sannolikt av skadelidandes försäkring. Om en annan part, i det här fallet en andrahandshyresgäst, har orsakat skadan blir denne ersättningsskyldig för de kostnader som skadan har medfört. Således har försäkringsbolaget och skadelidande möjlighet att rikta ett krav mot skadevållaren. Värt att notera är att möjligheten att regressa inte per definition innebär att ersättning kommer att utgå, utan det innebär att kravet kommer att utredas för att se om ansvar och betalningsskyldighet föreligger.

Regress hanteras normalt av inblandade försäkringsbolag. Om du släpper in någon i ditt hem eller fritidshus och den personen stjälar eller förstör dina saker täcks inte skadorna av din hem-, villa- eller fritidshusförsäkring. Vissa försäkringsbolag erbjuder uthyrningsförsäkring, som ett tillägg till din hemförsäkring. Via denna försäkring finns det möjlighet att söka ersättning för de skador och stölder din tillfälliga hyresgäst orsakar.

Sammanfattningsvis bör du, om du ska hyra ut i andra hand, tillse att du upprättar ett tydligt avtal med din blivande hyresgäst. I avtalet är det viktigt att bland annat frågan om försäkring finns reglerad. Vidare är det av vikt att andra åtaganden finns noterade samt att det framgår vad konsekvensen för ett avtalsbrott blir.

**SKRIBENT: Faktaredaktionen**