



FAKTABLAD

Andrahandsuthyrning

Som andrahandsuthyrning räknas såväl bostadsrättshavarens uthyrning mot ersättning som om denne låter någon annan bo där kostnadsfritt.

Bostadsrättshavare får hyra ut hela sin bostad i andra hand till annan "för självständigt brukande" endast om styrelsen ger sitt samtycke. Det innebär att om hyresgästen självständigt kan använda lägenheten krävs styrelsens samtycke. Det är inte helt lätt att bedöma om hyresgästen självständigt använder bostadsrätten. Högsta Domstolen har i två vägledande fall något tydligare förklarat vad som gäller.

I det första fallet ansågs det vara en andrahandsuthyrning då en lägenhet uthyrts i sin helhet förutom ett rum som bostadsrättshavaren hade låst och använde som förråd. I övrigt användes inte lägenheten av bostadsrättshavaren mer än att hennes sambo efter att ha kontaktat hyresgästen i förväg besökte lägenheten omkring en gång i månaden. Hyresgästen ansågs då ha brukat lägenheten självständigt och styrelsens samtycke krävdes till uthyrningen.

Det andra fallet rörde en bostadsrättshavare som hyrt ut hela sin lägenhet. Bostadsrättshavaren övernattade i lägenheten någon gång i månaden och besökte lägenheten ett par gånger i veckan då han använde sig av köket och ett rum som var undantaget hyresgästen. Domstolen ansåg att bostadsrättshavaren använde lägenheten på sådant sätt att det inte var fråga om en sådan andrahandsuthyrning som kräver styrelsens samtycke. För uthyrning till inneboende krävs inget tillstånd.

Bostadsrättshavaren ska i sin ansökan hos styrelsen ange skäl till uthyrningen, till vem man vill hyra ut och under hur lång tid. Grunden för uthyrning i andra hand är att man har styrelsens samtycke eller har skäl för uthyrningen. Det finns dock vissa undantag då samtycke inte behövs, se mer om detta i slutet av faktabladet.

Vanliga skäl kan var:

- arbete/studier/vård av anhörig på annan ort till vilken man inte kan pendla
- sjukdom
- uthyrning till egna barn som t ex ska studera
- om man har för avsikt att bosätta sig i lägenheten efter pensionering

Bostadsrättslagen ändrades 1 juli 2014 så att rätten att hyra ut i andra hand vidgades bl a till:

- om bostaden är svårsåld på grund av marknadsläget
- uthyrning till närstående, alltså inte enbart till egna barn

Det finns inte längre något krav på att bostadsrättshavaren ska ha för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten. Frågan vägs fortfarande in i bedömningen, men är inte avgörande. Däremot anses att ju längre hyrestid desto starkare måste skälen vara.

Det finns ingen tidsgräns för andrahandsuthyrning reglerad i lag, tiden får bestämmas från fall till fall.

Det hindrar dock inte styrelsen från att tidsbegränsa tillståndet till andrahandsuthyrningen.

Att tänka på vid längre uthyrningar är att hyresgästen kan få besittningsskydd efter två år. Om hyresgästen får besittningsskydd kan det bli svårt för bostadsrättshavaren att flytta tillbaka till bostadsrätten då hyresgästen har möjlighet att bo kvar. Besittningsskyddet kan och bör i sådana fall avtalas bort mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Läs mer om detta i faktabladet Besittningsskydd eller på hyresnämndens hemsida.

Vägrar styrelsen samtycke har bostadsrättshavaren ändå rätt att upplåta sin bostad i andra hand om han har fått tillstånd från hyresnämnden. Tillståndet, som är tidsbegränsat, ges om bostadsrättshavaren har skäl för uthyrningen.

Om en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke kallas det för otillåten andrahandsupplåtelse. Om inte medlemmen följer styrelsens anmaning till rättelse, det vill säga att omgående upphöra med den otillåtna andrahandsupplåtelsen, kan föreningen säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten.

Styrelsen ska skicka rättelseanmaningen till bostadsrättshavaren i rekommenderat brev inom två månader från det att den fick kännedom om den olovliga uthyrningen. För vidare läsning om avflyttning se Bostadsrättslagen 7 kap. 18§ p.2. och 7 kap. 19-21§§. Ett gott råd är att kontakta någon jurist för rådgivning vid fråga om uppsägande av nyttjanderätten eftersom det är en komplicerad fråga.

Samtycke behövs inte:

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten (t ex bank) och som inte antagits som medlem i föreningen, eller

- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehågs av en kommun eller landsting. Styrelsen ska däremot genast underrättas om en andrahandsupplåtelse.

Vill du veta mer?

För mer information om andrahandsuthyrning i allmänhet, (exempel på avtal och dylikt) gå in på www.omboende.se, www.hyresnamnden.se och www.bostadsratterna.se.

För mer information om hur styrelsen ska agera i frågor om andrahandsuthyrning; kontakta gärna Bostadsrätternas styrelserådgivning på 0775-200 100 eller logga in på www.bostadsratterna.se och klicka på Fråga Bostadsrätterna.



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se

Du och din bostadsrättsförening



UTHYRNING AV BOSTADSRÄTT

detta gäller mellan förening och bostadsrättshavare



I detta faktablad redogör vi för vilka regler som gäller för föreningen vid andrahandsuthyrning av egen privatbostad, eller andrahandsupplåtelse som det formellt heter. Vi ger också tips om hur styrelsen kan hantera andrahandsuthyrning för att inte stöta på problem.

Den 1 februari 2013 trädde en ny lag om uthyrning av egen bostad i kraft. Denna gäller dock bara när bostadsrättshavaren hyr ut en lägenhet, inte flera, och rör huvudsakligen förhållandet mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Relationen mellan föreningen och bostadsrättshavaren vid andrahandsuthyrning regleras, precis som tidigare, av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

ANDRAHANDSUTHYRNING ELLER INNEBOENDE?

Det är inte i alla lägen självklart när ett ärende ska betraktas som uthyrning i andra hand eller om medlemmen har en inneboende. En bedömning får göras från fall till fall. Det som framförallt avgör är om bostadsrättshavaren fortfarande bor och använder lägenheten som bostad eller om han/hon har lämnat över lägenheten till någon annan person under en viss tid utan att själv vistas där. Om bostadsrättshavaren tar ut en hyra eller inte har inte med saken att göra. För att ha en inneboende i sin bostadsrätt krävs ingen tillstånd från föreningens styrelse, vilket däremot en andrahandsuthyrning gör.

ANSÖKAN OM UTHYRNING

Om en medlem önskar hyra ut sin bostadsrätt i andra hand krävs det enligt bostadsrättslagen ett tillstånd från styrelsen. Det är lämpligt att ansökan sker skriftligen. I ansökan ska det anges hur lång tid bostaden ska hyras ut,

LAGEN OM UTHYRNING AV EGEN BOSTAD, SFS 2012:978



Lagen om uthyrning av egen bostad trädde i kraft den 1 februari 2013 och gäller enbart privatbostäder. De nya reglerna för andrahandsuthyrning av en bostadsrätt gäller huvudsakligen hyrans storlek. Lagen berör därför i första hand relationen mellan medlemmen och andrahandshyresgästen, men det kan vara viktigt även för styrelsen att känna till innehållet. Styrelsens prövning av andrahandsuthyrning behålls oförändrad.

I ett separat faktablad redogör vi för vad medlemmen behöver känna till om han eller hon vill hyra ut sin bostadsrätt.

skälet till att medlemmen vill hyra ut lägenheten i andra hand och vem som kommer att bo i lägenheten under tiden. Om en ny andrahandshyresgäst flyttar in ska en ny ansökan skickas in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för.

Fastighetsägarna har tagit fram en blankett för ansökan om tillstånd för uthyrning i andra hand som finns att ladda ner från vår webbplats www.fastighetsagarna.se.

SKÄL FÖR UTHYRNING

Den 1 juli 2014 ändrades bostadsrättslagen. Tidigare har det krävts beaktansvärda skäl för att en bostadsrättshavare ska få hyra ut sin lägenhet. Nu krävs bara att bostadsrättshavaren uppvisar skäl för uthyrningen. Reglerna har alltså blivit generösare. Ändringen betyder dock inte att alla skäl är godtagbara. Att exempelvis köpa en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodgöra sig hyra, utan att själv avse bo i lägenheten, behöver inte godtas av bostadsrättsföreningen. Klart är också att skäl som från början var godtagbara, kan försämrats över tid.

Allra vanligaste orsaken till att någon vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand är att bostadsrättshavaren vill prova på ett sammanboende eller ska studera/arbota på annan ort under en tid. Dessa skäl är godtagbara och uthyrning i andra hand bör beviljas. Andra giltiga skäl kan vara om bostadsrättshavaren på grund av ålder eller sjukdom behöver vistas på vårdhem samt om han eller hon har en period av militärtjänstgöring eller utlandstjänstgöring framför sig. Fängelsevistelse är också ett giltigt skäl.



Det finns ytterligare omständigheter som betraktas som giltiga. Har man köpt en bostadsrätt i syfte att bosätta sig i den när man går i pension och om detta ligger några år fram i tiden har personen rätt att hyra ut bostaden fram till dess. En medlem har också rätt att upplåta en bostadsrätt i andra hand till sina barn. Några definitioner om barnens ålder eller uthyrningstidens längd ges inte av lagstiftarna och en skälighetsbedömning får därför göras. Hyr barnen lägenheten för att de ska få möjlighet att komma ut på bostadsmarknaden? Rör det sig om de allra sista yrkesverksamma åren inför pensioneringen? Svaren på dessa frågor påverkar bedömningen.

Beslut om uthyrning i andra hand och för hur lång tid tillståndet gäller ska fattas vid ett styrelsemöte om inte någon eller några styrelseledamöter har delegation på att hantera den här typen av ärenden. Då ska i stället en rapport ske vid nästkommande styrelsemöte. I båda fallen ska beslutet protokollföras. Svaret bör sändas skriftligen till bostadsrättshavaren.

Om styrelsen inte godkänner andrahandsuthyrningen kan bostadsrättshavaren få frågan prövad i hyresnämnden. Hyresnämnden kommer då att lyssna till parternas argument och fatta ett avgörande. I de fall hyresnämnden går emot styrelsens beslut och beviljar medlemmen tillstånd till uthyrning i andra hand lämnas alltid ett tidsbegränsat beslut.

FÖRENINGEN HAR RÄTT ATT TA UT EN AVGIFT

Från och med den 1 juli 2014 har bostadsrättsföreningar rätt att ta ut en årlig avgift av den som hyr ut sin bostadsrätt. Avgiften ska fastställas till högst ett årligt belopp om 10 procent av prisbasbeloppet, vilket under 2014 motsvarar cirka 4 440 kronor. För att kunna ta ut avgiften måste det vara inskrivet i föreningens stadgar. Fastighetsägarnas mönsterstadgar har ändrats i detta avseende. Dessa tillhandahålls gratis för medlemmar i Fastighetsägarna.

TIDSBEGRÄNSAT TILLSTÅND

Fastighetsägarna rekommenderar att tillstånd att hyra ut i andra hand ska tidsbegränsas, exempelvis till ett år. Detta skrivs i beslutet som medlemmen får ta del av. Då har föreningen möjlighet att följa upp om utlandstjänstgöringen eller studierna har avbrutits. Är däremot förutsättningarna desamma som vid den ursprungliga ansökan finns det ingen anledning till att inte förlänga tillståndet för ytterligare ett år.

ANSVAR FÖR LÄGENHETEN

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är bostadsrättshavaren alltid ansvarig gentemot föreningen för alla sina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadspikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls. Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen. Om något händer kan föreningen skicka en anmodan om rättelse eller krav till bostadsrättshavaren. Det är då bostadsrättshavarens ansvar att säkerställa att problemet upphör.

Det är dock viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen. I det dagliga arbetet i föreningen kan det finnas tillfällen när styrelsen behöver prata med andrahandshyresgästen eller komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. En bra rutin vid andrahandsuthyrning är därför att bostadsrättshavaren

INKLUDERA ALLA

I många fall kommer en andrahandshyresgäst att bo och vistas i fastigheten under en relativt lång tid. Även om han/hon inte har rätt att delta i den demokratiska processen finns det mycket att vinna på att ändå inkludera personen i föreningens gemenskap. Här följer några tips som minskar anonymiteten.

1. Hälsa personen välkommen och informera gärna om föreningens ordningsregler och stadgar.
2. Berätta för övriga boende i föreningen att de kommer att möta ett nytt ansikte i trapphuset.
3. Inkludera även andrahandshyresgäster i eventuella sociala arrangemang som städdagar och liknande.
4. Se till att andrahandshyresgäster får viktig information som rör fastigheten, exempelvis genom att dela ut föreningens nyhetsbrev även till dem.

förser styrelsen med namn och övriga kontaktuppgifter innan andrahandshyresgästen flyttar in i lägenheten. Är medlemmen inte är näbar under perioden som lägenheten är uthyrd i andra hand, till exempel om han/hon befinner sig utomlands, är det lämpligt att kräva att bostadsrättshavaren utser en kontaktperson med fullmakt. Alltså en person som styrelsen kan kontakta om något händer och som har rätt att agera i medlemmens ställe. Fastighetsägarna tillhandahåller gratis en mall för fullmakt som bostadsrättshavaren kan använda om denne vill låta hyresgästen agera i sitt ställe under hyrestiden. Mallen finns i Fastighetsägarnas webbshop.

OTILLÅTEN UTHYRNING I ANDRA HAND

Om någon hyr eller lånar ut en lägenhet i andra hand utan tillåtelse måste föreningen agera snabbt. Från det att föreningen fått kännedom om uthyrningen måste man inom två månader skicka en skriftlig anmodan om rättelse till sin medlem, annars anses föreningen ha accepterat andrahandsupplåtelsen genom att inte vidta några åtgärder. När bostadsrättshavaren får brevet har han/hon två alternativ. Antingen att ansöka hos föreningen om lov att hyra ut bostaden i andra hand eller att se till att uthyrningen upphör. Uthyrning utan styrelsens tillstånd eller tillstånd från hyresnämnden kan få stora konsekvenser för bostadsrättshavaren. Det kan resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen helt enkelt blir uppsagd.

SÄRSKILDA REGLER

När det gäller bostadsrättslägenheter som ägs av en juridisk person och används som bostad är rätten att hyra ut i andra hand mer vidsträckt. Ytterligare några specialfall finns där styrelsens möjlighet att ge avslag är begränsad. Vid behov kan styrelsen kontakta aktuellt regionkontor hos Fastighetsägarna för rådgivning.

Detta faktablad berör enbart uthyrning av privatbostäder. När det gäller uthyrning av hyresrätter i andra hand är det hyreslagens regelverk som gäller.