

## Andrahandsuthyrning – detta gäller mellan föreningen och bostadsrättshavaren



Här redogör vi för vilka regler som gäller mellan bostadsrättshavare och föreningen vid andrahandsuthyrning, eller andrahandsupplåtelse som det formellt sett heter, av bostadsrättslägenhet. Vi ger också tips om hur styrelsen kan hantera andrahandsuthyrning för att inte stöta på problem.

Det finns en särskild lag vid andrahandsupplåtelse av en bostadsrätt; lagen om uthyrning av egen bostad. Denna gäller dock bara när bostadsrättshavaren hyr ut en lägenhet, inte flera, och berör bara förhållandet mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Relationen mellan föreningen och bostadsrättshavaren vid andrahandsuthyrning regleras 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 framför allt avgör är om bostadsrättshavaren fortfarande bor och använder lägenheten som bostad eller om han eller 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 inget 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, 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.

## 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 tillgodogöra 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 tappa bäring 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 eller arbeta 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.

## Ytterligare omständigheter som betraktas som giltiga

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.

## **Hur beslutet fattas**

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. I de fall hyresnämnden går emot styrelsens beslut och beviljar medlemmen tillstånd till uthyrning i andra hand lämnas alltid ett tidsbegränsat beslut.

## **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 många gånger anledning att förlänga tillståndet för ytterligare ett år.

Den totala tiden som andrahandsupplåtelse bör godkännas beror på vilket skäl som ligger till grund för ansökan. Vid provsamboende brukar som huvudregel högst ett år accepteras, men vid studier på annan ort kan det handla om flera år beroende på hur lång utbildningen är.

## **Avgift vid andrahandsupplåtelse**

Om en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet i andra hand har föreningen rätt att ta ut en avgift under förutsättning att denna avgift anges i föreningens stadgar. Avgiften får uppgå till högst tio procent av ett prisbasbelopp per år.

Föreningen är fri att bestämma om avgiften ska tas ut årligen, månadsvis eller med annan periodicitet. Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår.

## **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 vårdnadsplikten 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 förser styrelsen med namn och övriga kontaktuppgifter innan andrahandshyresgästen flyttar in i lägenheten.

Är medlemmen inte närvarande under perioden som lägenheten är uthyrd i andra hand, till exempel om han eller 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.

## **Otillåten uthyrning i andrahand**

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 eller hon tre alternativ. Antingen att ansöka hos föreningen eller hyresnämnden 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 blir uppsagd och bostadsrätten tvångsförsäld.