

FAKTABANK

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 beaktansvärda skäl för uthyrningen. Det finns dock vissa undantag då samtycke inte behövs, se mer om detta i slutet av faktabladet.

Som så kallade beaktansvärda skäl brukar anges:

- arbete/studier/vård av anhörig på ort till vilken man inte kan pendla
- värnpliktstjänstgöring
- provsamboende
- sjukdom

Bostadsrättslagen ändrades i april 2003 så att rätten att hyra ut i andra hand vidgades bland annat till:

- rätt att hyra ut till egna barn (som t ex ska studera)
- om man har för avsikt att bosätta sig i lägenheten efter pensionering

Det finns inte längre något krav på att bostadsrättshavaren ska ha för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten för att beaktansvärda skäl ska anses föreligga. 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.

FAKTABANK

Andrahandsuthyrning

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 beaktansvärda 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 av SBCs jurister 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 innehas 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.sbc.se.

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