

Regler kring uthyrning och inneboende

Källor; Fastighetsägarna och Fastum juridik

Relationen mellan föreningen och bostadsrättshavaren vid andrahandsuthyrning regleras av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Enligt föreningens stadgar är avsikten att medlemmarna nyttjar sina lägenheter som bostad.

Andrahandsuthyrning eller inneboende?

Definition av andrahandsuthyrning avgörs om bostadsrättshavaren använder lägenheten som bostad, eller lämnat över lägenheten till någon annan under en viss tid utan att själv vistas där. Om bostadsrättshavaren tar ut en hyra eller inte har inte med saken att göra.

Exempel på gränsdragningar enligt dom i hyresnämnden;

Andrahandsupplåtelse (NJA 2001 s. 241 I)

- Boende har självständigt förfogande av lgh
- Ägaren besöker lägenhet någon gång/månad
- Ägaren förvarade om sin ankomst
- Ägaren har ett låst rum i lgh

Inneboende (NJA 2001 s 241 II)

- Boende har inte självständigt förfogande av lgh
- Ägaren besöker lägenheten ett par gånger/vecka
- Ägaren sover i låst rum någon gång/månad
- Ägarens post delas ut till adressen

För att ha en inneboende i sin bostadsrätt krävs inget tillstånd från föreningens styrelse, vilket däremot en andrahandsuthyrning gör.

Ansökan om andrahandsuthyrning

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 och att ange hur lång tid bostaden ska hyras ut, skälet till att medlemmen vill hyra ut lägenheten och till vem. 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

Enligt bostadsrättslagen krävs att bostadsrättshavaren uppvisar skäl för uthyrningen. Alla skäl är dock inte godtagbara, att exempelvis köpa en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv avse bo i lägenheten, godtas inte.

Klart är också att skäl som från början var godtagbara, kan tappa bäring över tid.

Vanliga skäl till andrahandsuthyrning är att prova på ett sammanboende, eller studera/arbeta på annan ort. Dessa skäl är godtagbara och uthyrning i andra hand bör beviljas under begränsad tid. Andra giltiga skäl kan vara om bostadsrättshavaren på grund av ålder eller sjukdom behöver vistas på vårdhem, utövar militär- eller utlandstjänstgöring och även fängelsevistelse är ett giltigt skäl.

Ytterligare omständigheter som kan betraktas som giltiga är om man köpt en bostadsrätt i syfte att bosätta sig i den när man går i pension, om detta ligger några år fram i tiden har personen rätt att hyra ut bostaden fram till dess, och en medlem kan ha rätt att upplåta en bostadsrätt i andra hand till sina barn.

Hur beslutet fattas

Beslut om uthyrning i andra hand och för hur lång tid tillståndet gäller fattas vid ett styrelsemöte där beslutet ska 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

Om föreningen ger tillstånd att hyra ut i andra hand ska det tidsbegränsas, exempelvis till ett år. Detta skrivs i beslutet som medlemmen får ta del av.

Föreningen följer upp tex om utlandstjänstgöringen eller studierna har avbrutits. Är förutsättningarna desamma som vid den ursprungliga ansökan kan tillståndet förlängas ytterligare ett år. Den totala tiden för andrahandsupplåtelser 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 tar föreningen 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.

Sedan 2019 är det ju ett brott att ta ut oskälighyra

Om du hyr ut lägenheten möblerad har du rätt att göra påslag på hyran. Påslaget får inte överstiga 15 procent av den hyra som du som förstahandshyresgäst (ersätts med bostadsrättshavare) betalar. Tillägg för annat som ingår i andrahandshyran, till exempel hushållsel, bredband eller parkeringsplats, får inte överstiga de faktiska kostnaderna.

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 vars ansvar är att säkerställa så problemet upphör.

Det är viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen då det kan finnas tillfällen när föreningen behöver kontakta andrahandshyresgästen, komma in i lägenheten för tillsyn, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Är medlemmen inte nåbar under perioden som lägenheten är uthyrd i andra hand, till exempel om han eller hon befinner sig utomlands, är det lämpligt att bostadsrättshavaren utser en kontaktperson med fullmakt.

Otillåten uthyrning i andrahand

Om någon hyr eller lånar ut en lägenhet i andra hand utan tillåtelse ska föreningen vidta åtgärder snabbt och skicka en skriftlig anmodan om rättelse.

När bostadsrättshavaren får anmodan finns tre alternativ;

1. ansöka hos föreningen om lov att hyra ut bostaden i andra hand
2. ansöka hos hyresnämnden om lov att hyra ut bostaden i andra hand
3. se till att uthyrningen upphör

Uthyrning utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd kan få stora konsekvenser för bostadsrättshavaren.

Det kan resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen blir uppsagd och bostadsrätten tvångsförsåld.