

# Andrahandsupplåtelse eller inneboende

## Självständigt brukande?

En bostadsrättshavare har rätt att ha inneboende, så länge det inte medför negativa konsekvenser för föreningen eller övriga medlemmar. Inget tillstånd krävs och det finns inga regler som styr hur stor andel av lägenheten som får disponeras av inneboende, eller hur många personer som får lov att vara inneboende.

Gränsen mellan inneboende och andrahandsupplåtelse är inte alltid glasklar. Det handlar om huruvida lägenheten är upplåten för "självständigt brukande" eller inte. Bor bostadsrättshavaren själv kvar i lägenheten räknas det aldrig som en andrahandsupplåtelse.

Det finns två kända rättsfall på området. I båda fallen hade bostadsrättshavaren undantagit ett rum från uthyrningen, men det var bara i det ena fallet domstolen ansåg att det rörde sig om andrahandsupplåtelse. I det fallet som ansågs som andrahandsupplåtelse besökte bostadsrättshavarens sambo lägenheten någon gång per månad, och aviserade alltid sin ankomst i förväg. I det andra fallet besökte bostadsrättshavaren lägenheten några gånger per vecka. Bostadsrättshavaren ansågs därmed utöva tillräcklig kontroll och tillsyn över lägenheten för att det skulle räknas som inneboende.

Faktorer av betydelse kan vara hur ofta och i vilken omfattning bostadsrättshavaren befinner sig i lägenheten, om bostadsrättshavaren säger till i förväg, om hen går in med egen nyckel och kommer och går som hen vill. Det räcker alltså till exempel inte med att ett rum är låst för att det ska ses som inneboende.

## Men för föreningen?

Rätten att ha inneboende är långtgående. Det är bara om inrymmandet är av stor omfattning eller sker under andra speciella omständigheter som det kan leda till konsekvenser i form av förverkande (avhysning) av bostadsrättshavaren. Ökat spring i trappen eller svårare att få tvättstugotider är inte men.

## Ytor utanför lägenheten

Andrahandshyresgäster och inneboende har rätt att nyttja lägenheten på samma sätt som bostadsrättshavaren själv. En inneboende har alltså rätt att disponera gemensamma ytor, och får lov att vistas på gården och nyttja gemensamma funktioner såsom soprum och tvättstugor.

### **Sammanfattning**

Inneboende kräver inte styrelsens tillstånd. Om bostadsrättshavaren bor kvar i lägenheten eller utövar betydande tillsyn över lägenheten ses det som inneboende. Inneboende får inte leda till men för föreningen eller för annan medlem. Inneboende har rätt att nyttja allmänna utrymmen såsom tvättstuga, soprum m.m.