

Andrahandsupplåtelse - hyresrätt

Hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd

Andrahandsupplåtelse av en hyresrätt är som huvudregel inte tillåtet utan hyresvärdens samtycke. Kravet på samtycke gäller oavsett om andrahandshyresgästen betalar hyra eller inte. Ingen skillnad görs på om upplåtelsen sker till barn, nära anhörig eller någon helt utomstående. För att det ska vara fråga om en andrahandsupplåtelse ska andrahandshyresgästen självständigt nyttja lägenheten. Uttryckligt samtycke måste ges av hyresvärden. Att en hyresvärd underlåter att svara på en förfrågan om uthyrning gör inte att samtycke uppkommer på grund av hyresvärdens passivitet. Ett tillstånd ska alltid tidsbegränsas.

Enligt 12 kap. jordabalken (den så kallade ”hyreslagen”) finns två undantag när andrahandsupplåtelse är tillåtet utan styrelsens tillstånd. Det första undantaget är om hyreslägenheten har upplåtits till en kommun. I ett sådant fall kan kommunen hyra ut lägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke, men kommunen ska så snart som möjligt underrätta hyresvärden om upplåtelsen. Det andra undantaget är om hyresnämnden lämnar tillstånd till en andrahandsupplåtelse. Ett sådant tillstånd ska lämnas om hyresgästen har *beaktansvärda skäl* och hyresvärden inte har *befogad anledning att vägra samtycke*. Tillstånd ska inte lämnas om *hyran är oskäligen*.

Befogad anledning att vägra samtycke och beaktansvärda skäl

Befogad anledning att vägra samtycke till uthyrning i andra hand kan exempelvis vara om en person är känd för att vara störande. En sådan person behöver hyresvärden inte godkänna som andrahandshyresgäst. Att andrahandshyresgästen saknar förmåga att betala hyra saknar däremot betydelse eftersom förstahandshyresgästen ansvarar för de ekonomiska förpliktelserna gentemot hyresvärden.

En skillnad mellan bostadsrätter och hyresrätter är att en hyresgäst behöver ”beaktansvärda skäl” för att få upplåta sin lägenhet i andrahand, medan det för en bostadsrättshavare räcker om ”skäl” finns. Reglerna i bostadsrättslagen är alltså mer generösa än motsvarande regler i hyreslagen.

De situationer som anges i lag är särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller därmed jämförbara förhållanden. Med särskilda familjeförhållanden menas i första hand då en hyresgäst vill pröva samboende med sin partner. Bestämmelsen tar sikte på den som vill inleda ett samboförhållande. Samboende med en vän eller släkting är enligt förarbetena vanligen inte en sådan situation som avses. För att en utlandsvistelse ska anses utgöra ett beaktansvärt skäl bör den i vart fall vara i några månader.

För andra jämförbara förhållanden ska hyresgästen anses ha påtagliga skäl att inte använda lägenheten samt skäl att behålla anknytningen till den. Omständigheterna en hyresgäst åberopar måste ha viss styrka och ju längre tid en andrahandsuthyrning avses pågå desto lättare väger skälen.

Otillåten andrahandsupplåtelse – nya lagregler

Den som hyr ut sin hyresrätt utan tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden har förverkat nyttjanderätten till sin hyresrätt. Hyresvärden har då rätt att säga upp hyresgästen. En otillåten andrahandsupplåtelse som varat i sex månader anses enligt praxis i sig utgöra en tillräcklig överträdelse för att hyresavtalet ska upphöra.

Från och med den 1 oktober 2019 infördes ett flertal nya regler i hyreslagen som skärper reglerna om andrahandsupplåtelse. En förändring är att en hyresvärd nu kan säga upp en hyresgäst utan att först skicka en rättelseanmaning. Ytterligare en förändring är att den som hyr ut sin hyresrätt otillåtet och samtidigt tar ut *oskäligen hyra* nu riskerar att dömas till böter eller fängelse upp till två år. En hyra som överstiger den faktiska grundhyran samt tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter anses aldrig som skäligen. Tillägg för möbler och annan utrustning får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar och tillägg för andra nyttigheter får inte överstiga förstahandshyresgästens kostnader för dem.

Andrahandsupplåtelse eller inneboende?

I och med lagändringarna i hyreslagen som infördes 1 oktober 2019 tillkom ett förtydligande angående gränsdragningen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende. Det framgår nu av lag att om hyresgästen inte använder sin bostadslägenhet i *beaktansvärd utsträckning*, ska en upplåtelse av lägenheten, eller del av den, alltid anses vara för självständigt brukande och därmed utgöra en andrahandsupplåtelse.

Detta innebär att om någon upplåter sin lägenhet eller en del av den inte själv använder lägenheten i beaktansvärd utsträckning, så anses upplåtelsen till annan innebära ett självständigt brukande. Sådan upplåtelse kräver hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Anses hyresgästen använda lägenheten i beaktansvärd utsträckning så blir upplåtelsen i stället att anses som ett inneboendeförhållande. Med uttrycket beaktansvärd utsträckning menas att hyresgästen använder sin lägenhet som sin fasta bostad (permanentbostad) eller som nödvändigt komplement till den fasta bostaden (komplementbostad).

Sammanfattning

Hyresvärdens eller hyresnämndens samtycke krävs för andrahandsupplåtelse av hyresrätt. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl, hyresvärden inte har befogad anledning att vägra och hyran inte är oskäligen. Beaktansvärda skäl kan exempelvis vara att provbo med sambo eller tillfälligt arbete på annan ort. Otillåten andrahandsupplåtelse kan leda till förverkande av hyresrätten. Det krävs inte längre att hyresvärden skickar en rättelseanmaning vid otillåten andrahandsuthyrning och den som hyr ut otillåtet samt tar ut ockerhyra riskerar böter eller fängelse upp till två år. Hyran för en andrahandsupplåtelse får inte överstiga den faktiska hyran med tillägg för kostnader för andra nyttigheter. Tillägg för möbler får inte överstiga 15 procent av den faktiska hyran. Anses inte hyresgästen använda sin lägenhet i beaktansvärd utsträckning ska en upplåtelse alltid klassificeras som en andrahandsupplåtelse (och inte en inneboendesituation).