

Andrahandsupplåtelse

Styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd

Som huvudregel krävs styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd om bostadsrättshavaren vill upplåta sin lägenhet till annan för självständigt brukande, så kallad andrahandsupplåtelse.

Observera att ingen hyra krävs för att reglerna ska gälla. Det finns heller inga specialregler för släktingar eller närstående. Om exempelvis en förälder hyr ut sin lägenhet till sitt barn (eller låter barnet bo kostnadsfritt i lägenheten) räknas det som en andrahandsupplåtelse om föräldern själv inte bor i lägenheten. Villkoren i ett andrahandskontrakt är i princip inget som föreningen kan påverka. Föreningen får exempelvis inte ha synpunkter på den hyra som bostadsrättshavaren tar ut.

Skäl och befogad anledning att vägra

Föreningen har alltid mandat att ge tillstånd till andrahandsupplåtelse medan hyresnämnden måste hålla sig till lag och praxis. Föreningsstämman kan ge styrelsen direktiv att vara mer generös än hyresnämnden vad gäller vilka skäl som godtas för andrahandsupplåtelse. Likhetsprincipen måste beaktas. Medges en medlem andrahandsupplåtelse för vissa skäl ska tillstånd ges till annan medlem som har samma skäl.

Tidigare krävdes att bostadsrättshavaren hade ”beaktansvärda skäl” för andrahandsupplåtelse, nu räcker det med ”skäl”. Hyresnämnden ska lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Utgångspunkten i ett godtagbart skäl för att upplåta en lägenhet i andra hand är om bostadsrättshavaren under en tid inte avser använda lägenheten men har ett rimligt behov av att behålla den. Exempel som anges i lagens förarbeten är studier eller anställning på annan ort bortom pendlingsavstånd, provsamboende, längre utlandsvistelse, vård av anhörig, att man är intagen på långvård eller viljan att bereda en närstående en bostad. Ett annat skäl som kan anses godtagbart är uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning. Det finns inte något krav på planerat återvändande till lägenheten. Den som förvärvat en lägenhet i spekulativt syfte anses dock inte ha skäl att få upplåta lägenheten i andra hand.

Tidsfaktorn ska vägas in. Skälen för upplåtelsen väger lättare ju längre tiden går. Om en lägenhet alltså redan varit upplåten i andra hand en tid väger bostadsrättshavarens skäl lättare mot föreningens befogade anledning att neka tillstånd.

Befogad anledning för föreningen att inte lämna samtycke kan vara föreningens

storlek (för styrelsearbetet), tidsfaktorn (lång uthyrning) och speciella föreskrifter i stadgarna angående medlemskap (till exempel åldersrestriktioner) samt hyresgästens personliga kvalifikationer (till exempel att hyresgästen är känd störningsmakare).

Otillåten andrahandsupplåtelse och tvåmånadersfristen

Om bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet utan styrelsens eller hyresnämndens tillstånd föreligger en otillåten andrahandsupplåtelse, vilket kan leda till förverkande av bostadsrätten. Även upplåtelse efter att tillstånd löpt ut räknas som en otillåten andrahandsupplåtelse.

Vid en otillåten andrahandsupplåtelse måste föreningen skicka en rättelseanmaning till bostadsrättshavaren **inom två månader** från det att föreningen fått kännedom om upplåtelsen för att den ska kunna ligga till grund för förverkande. Även om föreningen inte vill säga upp bostadsrättshavaren utan enbart att andrahandsupplåtelsen ska upphöra måste föreningen skicka en rättelseanmaning inom tidsfristen, annars saknas påtryckningsmedel om bostadsrättshavaren inte vill säga upp andrahandshyresgästen. Varje andrahandsupplåtelse räknas som en ny upplåtelse, så föreningen får en ny chans att reagera inom två månader för varje ny hyresgäst som flyttar in.

Föreningen kan förvisso skicka en rättelseanmaning även om det gått längre tid än två månader. Förhoppningsvis rättar sig bostadsrättshavaren efter föreningens vilja och om inte annat kan det, vid eventuella framtida tvister, vara bra att kunna visa att bostadsrättshavaren tidigare struntat i anmaningar från styrelsen.

Ansvar för lägenheten

Det är fortfarande bostadsrättshavaren som ansvarar för lägenhetens skick och är skyldig att bland annat se till att inte störningar förekommer samt att årsavgiften betalas i tid. Blir det aktuellt att skicka rättelseanmaning ska den skickas till bostadsrättshavaren och inte andrahandshyresgästen.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelsen under förutsättning att det finns inskrivet i föreningens stadgar (Riksbyggens normalstadgar innehåller sådan skrivning). Avgiften per år får uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet.

Sammanfattning

Andrahandsupplåtelse kräver styrelsens eller hyresnämndens tillstånd. Hyresnämnden ger tillstånd om det finns skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra. Om en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet otillåtet är det grund för uppsägning på grund av förverkande. Föreningen måste skicka en rättelseanmaning inom två månader från det att den har fått kännedom om den otillåtna upplåtelsen, för att den ska kunna ligga till grund för förverkande. Rättelseanmaningen skickas till bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens skick och störningar etcetera, även när lägenheten är upplåten i andra hand. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut förutsatt att det står i stadgarna.