

Andrahandsupplåtelse eller inneboende

Självständigt brukande?

En bostadsrättshavare har rätt att ha inneboende, så länge det inte medför negativa konsekvenser för föreningen eller dess 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 en bostadsrättshavare får ha inneboende.

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

Det finns två kända rättsfall på området där domstolen i det ena fallet ansåg att bostadsrättshavaren hade hyrt ut hela lägenheten och i det andra fallet att bostadsrättshavaren endast hade hyrt ut en del av den. Den som ansågs ha hyrt ut hela lägenheten hade undantagit ett rum i lägenheten från uthyrningen, men hyresgästen hade under hela tiden bott ensam i lägenheten. Bostadsrättshavarens sambo besökte enbart lägenheten någon gång per månad, efter att i förväg ha meddelat sin ankomst till hyresgästen. Hyresgästen ansågs därför självständigt disponera lägenheten (vilket räknas som en andrahandsupplåtelse). I det andra fallet, där bostadsrättshavaren inte ansågs ha hyrt ut hela lägenheten, hade bostadsrättshavaren också avsatt ett rum för egen del men besökte även lägenheten några gånger per vecka. Bostadsrättshavaren ansågs därmed utöva tillräcklig tillsyn och kontroll 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 och endast om inrymmandet är av sådan omfattning eller annars sker under sådana speciella omständigheter att föreningen eller annan medlem förorsakas verkligt men kan det leda till konsekvenser för bostadsrättshavaren genom förverkande av nyttjanderätten till bostadsrätten (uppsägning). Eftersom det är bostadsrättshavaren som svarar för lägenhetens vård och underhåll lär men för föreningen endast kunna uppstå i undantagsfall. Ökat utnyttjande av tvättstugan inom rimliga gränser eller visst ökat spring i trappen räknas inte som men.

Ytor utanför lägenheten

Andrahandshyresgästen/den inneboende har rätt att nyttja lägenheten på samma sätt som bostadsrättshavaren själv, det vill säga även disponera gemensamma ytor utanför lägenheten. En inneboende får alltså lov att vistas på gården samt 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 räknas det som inneboende. Inneboende får inte leda till men för föreningen eller annan medlem, vilket är ovanligt. Inneboende har rätt att nyttja allmänna utrymmen så som tvättstuga, soprum etcetera.