

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.

Ingen hyra krävs för att reglerna ska gälla. Det finns heller inga specialregler för släktingar eller andra närstående. Om exempelvis en förälder hyr ut sin lägenhet till sitt barn, eller låter barnet bo gratis i lägenheten, räknas det ändå som en andrahandsupplåtelse om föräldern inte själv bor i lägenheten. För närmare information om gränsdragningen, se vårt faktablad om andrahandsupplåtelse eller inneboende.

Villkoren i ett andrahandshyreskontrakt är i princip inget som föreningen kan påverka. Föreningen kan inte ha synpunkter på vilken hyra bostadsrättshavaren tar ut. Bostadsrättshavaren ansvarar fortfarande för lägenhetens skick, att avgiften betalas till föreningen, att inga störningar förekommer osv.

Skäl och befogad anledning att vägra

Föreningen kan alltid säga ja till en förfrågan om andrahandsupplåtelse, medan hyresnämnden måste hålla sig till lag och praxis. Vi rekommenderar att föreningar har en policy för andrahandsupplåtelse, så att det är tydligt vad som gäller. Policyn antas med fördel på stämma. Likhetsprincipen ska beaktas.

Nekar föreningen en bostadsrättshavares ansökan om andrahandsupplåtelse kan bostadsrättshavaren alltid vända sig till hyresnämnden. Hyresnämnden ska lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen, och föreningen inte har befogad anledning att vägra.

Exempel på godtagbara skäl är studier eller arbete på annan ort bortom pendlingsavstånd (normalt 8-10 mil enkel resa eller 1,5 timmars restid enkel resa), provsamboende, längre utlandsvistelse, vård av anhörig, att man är intagen på långvård, att bereda närstående bostad eller att lägenheten är svårsåld. Att enbart hyra ut för att tjäna pengar på lägenheten är inte ett godtagbart skäl. Normalt beviljar hyresnämnden uthyrning ett år i taget med möjlighet till förlängning, men sällan mer än 3-4 år, beroende på skäl. Provbo med sambo eller att lägenheten är svårsåld beviljas i normalfallet inte mer än ett år.

Befogad anledning för föreningen att vägra ansökan om andrahandsupplåtelse kan vara att uthyrningen redan pågått lång tid, att det finns särskilda ålderskrav i stadgarna (som i Riksbyggens Bonum-föreningar), föreningens storlek (det är svårt att hitta folk till styrelsen i en liten förening) eller den tilltänkte andrahandshyresgästens

personliga kvalifikationer, exempelvis att denne är störande. Betalningsförmågan ska dock ej beaktas eftersom det fortfarande är bostadsrättshavaren som ansvarar för att avgifterna till föreningen betalas.

Otillåten andrahandsupplåtelse

Om en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet i andra hand utan att fråga om lov är det en otillåten andrahandsupplåtelse, som kan leda till förverkande (avhysning). Samma sak gäller vid en beviljad andrahandsupplåtelse där tillståndet löpt ut. Föreningen måste i dessa fall skicka en rättelseanmaning inom två månader från det att föreningen fick kännedom om det hela. Annars kan det inte leda till förverkande. Varje andrahandsupplåtelse räknas som en ny upplåtelse, så föreningen får en ny tidsfrist på två månader varje gång det flyttar in en ny hyresgäst.

Rättelseanmaningen ställs till bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren kan rätta sig genom att låta andrahandshyresgästerna flytta ut, eller genom att få en beviljad ansökan av föreningen eller hyresnämnden.

Föreningen kan alltid skicka en rättelseanmaning även om det har gått längre tid än två månader. Förhoppningsvis rättar sig bostadsrättshavaren, och om inte annat kan det vara bra att ha till eventuella framtida tvister, för att visa att bostadsrättshavaren redan tidigare struntat i föreningens varningar.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen får ta ut en avgift för det administrativa kring andrahandsupplåtelsen, förutsatt att det finns en sådan reglering i föreningens stadgar. Avgiften får uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet per år och beräknas per hel månad.

Korttidsupplåtelser

Samma regler gäller i princip för korttidsupplåtelser och lägenhetsbyten via förmedlingsföretag och privat. Styrelsens tillstånd krävs alltså även i dessa fall. Läs mer i vårt faktablad om korttidsupplåtelse.

Sammanfattning

Det är en andrahandsupplåtelse så länge lägenheten nyttjas för självständigt brukande. Detta gäller alltså även om bara en del av lägenheten hyrs ut, eller om lägenheten lånas utan kostnad av en släkting. Andrahandsupplåtelse kräver styrelsens eller hyresnämndens tillstånd. Hyresnämnden ger tillstånd om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra. Om en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet utan tillstånd, och inte rättar sig efter anmaning, är det grund för förverkande. Rättelseanmaning måste skickas inom två månader från det att den otillåtna andrahandsupplåtelsen kommit till föreningens kännedom. Det är alltid bostadsrättshavaren som ansvarar för lägenhetens skick, att avgifter betalas och att inga störningar förekommer. Det gäller även om lägenheten är upplåten i andra hand.