

FAKTABLAD

Andrahandsuthyrning

Frågan om huruvida en andrahandsuthyrning föreligger är oberoende av huruvida någon ersättning utgår mellan bostadsrättshavaren och nyttjaren.

Bostadsrättshavare får hyra ut hela sin bostad i andra hand till annan "för självständigt brukande" endast om styrelsen ger sitt samtycke. Det innebär att om hyresgästen självständigt kan använda lägenheten krävs styrelsens samtycke. Det är inte helt lätt att bedöma om hyresgästen självständigt använder bostadsrätten. Högsta Domstolen har genom två vägledande fall något tydligare förklarat vad som gäller.

I det första fallet (NJA 2001 s. 241 I) ansågs det föreligga en andrahandsuthyrning. En lägenhet hade uthyrts i sin helhet förutom ett rum som bostadsrättshavaren hade låst och använde som förråd. I övrigt användes inte lägenheten av bostadsrättshavaren mer än att hennes sambo efter att ha kontaktat hyresgästen i förväg, besökte lägenheten omkring en gång i månaden. Hyresgästen ansågs ha brukat lägenheten självständigt varför också styrelsens samtycke krävdes till uthyrningen.

I det andra fallet (NJA 2001 s. 241 II) ansågs det inte föreligga en andrahandsuthyrning. Bostadsrättshavaren övernattade i lägenheten någon gång i månaden och besökte lägenheten ett par gånger i veckan. Detta för att använda sig av köket och ett rum som var undantaget hyresgästen. Domstolen ansåg att bostadsrättshavaren använde lägenheten på sådant sätt att hyresgästen var att betrakta som inneboende. Eftersom det inte krävs samtycke för att inhysa inneboende var det heller inte fråga om en olovlig andrahandsuthyrning.

Bostadsrättshavaren ska i sin ansökan hos styrelsen ange skälen för uthyrning, hyresgästens namn och under hur lång tid uthyrningen önskas pågå. Grunden för uthyrning i andra hand är att man har styrelsens samtycke eller har skäl för uthyrningen. Det finns dock vissa undantag då samtycke inte behövs, se mer om detta i slutet av faktabladet.

Vanliga skäl kan var:

- arbete/studier/vård av anhörig på annan ort till vilken man inte kan pendla
- sjukdom
- uthyrning till egna barn som ska studera
- om man har för avsikt att bosätta sig i lägenheten efter pensionering
- provboende i samboförhållande

Bostadsrättslagen ändrades 1 juli 2014 så att rätten att hyra ut i andra hand vidgades även till:

- om bostaden är svårsåld på grund av marknadsläget
- uthyrning till närstående, alltså inte enbart till egna barn

Det finns inte längre något krav på att bostadsrättshavaren ska ha för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten. Frågan vägs fortfarande in i bedömningen men är inte avgörande.

Det finns ingen tidsgräns för andrahandsuthyrning reglerad i lag. Tiden får bestämmas utifrån de enskilda omständigheterna i det enskilda fallet. I allmänhet kan dock sägas att de av bostadsrättshavaren angivna skälen väger svagare ju längre uthyrningen pågår.

Vägrar styrelsen samtycke har bostadsrättshavaren ändå rätt att upplåta sin bostad i andra hand om denne har fått tillstånd från hyresnämnden. Tillståndet som är tidsbegränsat ges om bostadsrättshavaren anses ha skäl för uthyrningen.

Om en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke kallas är detta att betrakta som en otillåten andrahandsupplåtelse. Om inte medlemmen följer styrelsens anmaning till rättelse - att omgående upphöra med den otillåtna andrahandsupplåtelsen, kan föreningen säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten.

Styrelsen ska skicka rättelseanmaningen till bostadsrättshavaren i rekommenderat brev inom två månader från det att den fick kännedom om den olovliga uthyrningen. För vidare läsning om avflyttning se Bostadsrättslagen 7 kap. 18§ p.2. och 7 kap. 19-21§§. Ett gott råd är att kontakta någon jurist för rådgivning vid fråga om uppsägande av nyttjanderätten eftersom det är en komplicerad fråga.

Samtycke behövs inte:

- om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten (t ex bank) och som inte antagits som medlem i föreningen, eller
- om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting. Styrelsen ska däremot genast underrättas om en andrahandsupplåtelse.

Vill du veta mer?

För mer information om andrahandsuthyrning i allmänhet gå in på www.hyresnamnden.se.

För mer information om hur styrelsen ska agera i frågor om andrahandsuthyrning kontakta gärna Bostadsrätternas styrelserådgivning på 0775-200 100 eller logga in på www.bostadsratterna.se och klicka på Fråga Bostadsrätterna.



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se