



Regler gällande andrahandsuthyrning

Rätten att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand är begränsad

En bostadsrättsförening är en form av ägarskap som vilar på föreningstanken och medlemmarnas gemensamma intresse av ett tryggt och välfungerande boende. Föreningen är beroende av att ett tillräckligt stort antal av de som bor i fastigheten är engagerade i föreningen och i sin boendemiljö. Detta är också bakgrunden till att rätten för en bostadsrättshavare att hyra ut sin lägenhet är begränsad i lag.

Ansökan om styrelsens samtycke

Om en bostadsrättshavare i Brf Krassen 5 önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs styrelsens samtycke. En ansökan om styrelsens samtycke till en andrahandsuthyrning ska vara skriftlig. Ansökningsblankett finns på föreningen hemsida eller erhålls efter förfrågan till lotmogatan7@gmail.com.

Av ansökan ska följande framgå:

- andrahandshyresgästens namn, personnummer, och kontaktuppgifter;
- bostadsrättshavarens kontaktuppgifter under tiden för andrahandsuthyrningen (postadress, e-postadress, och telefonnummer);
- tidsperioden för uthyrningen;
- och skälet till uthyrningen.

Till ansökningshandlingen ska **dels** en kopia av andrahandshyresavtalet fogas, **dels** ett skriftligt intyg som styrker skälet till uthyrningen. Skälet måste vara beaktansvärt, vilket betyder att det måste vara fråga om en situation då bostadsrättshavaren har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten, som skäl att behålla anknytningen till den.

Beaktansvärda skäl är t.ex. ålder eller sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, försöksboende som sambo i ett parförhållande, vård av nära anhörig i dennes hem, en förälder som önskar hyra ut en liten bostadsrättslägenhet till sitt barn, eller behov av att hyra ut en bostadsrättslägenhet under en övergångsperiod i fall där bostadsrätten förvärvats av en person som har för avsikt att bosätta sig där efter pensionen. Att först köpa en ny bostad och sedan vilja sälja sin bostadsrätt men inte lyckas uppnå den förväntade köpesumman, kan enligt styrelsens uppfattning inte ensamt anses utgöra ett beaktansvärt skäl för andrahandsuthyrning.

Styrelsen prövar frågan om samtycke vid nästkommande styrelsemöte.

Tidsbegränsning och andra villkor

Ett samtycke från styrelsen begränsas alltid till att avse en viss tid, normalt ett år. Förnyat samtycke ges normalt högst två gånger med ett år för varje gång. Styrelsen förbehåller sig rätten att förena sitt samtycke med villkoren:

- att bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen postadress, telefonnummer, och e-postadress; och
- att såväl bostadsrättshavaren som andrahandshyresgästen ska ha en för lägenheten gällande hemförsäkring med bostadsrättstillägg under uthyrningsperioden.



Regler gällande andrahandsuthyrning

Rättslig reglering avseende andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter

Bostadsrättshavare har rätt att hyra ut sin lägenhet enligt reglerna om andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap. 8 § och 10-11 §§. Dessa regler är snarlika hyreslagens motsvarande regler i jordabalken 12 kap. 39-41 §§, med den skillnaden att en bostadsrättshavares möjligheter att hyra ut i andra hand är något större än en hyresgästs. Enligt regeln i 7 kap. 10 § bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke får bostadsrättshavaren enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och får förenas med villkor.

Om bostadsrättshavaren hyr ut sin lägenhet i andra hand utan att inhämta samtycke eller tillstånd får föreningen enligt 7 kap. 18-21 §§, med vissa begränsningar, säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Det innebär att bostadsrättshavarens nyttjanderätt till lägenheten förverkas. Styrelsens prövning i frågan om samtycke vilar på hyresnämndens praxis i tillståndsärenden.

Reglerna i bostadsrättslagen kompletteras av 10 § i Brf Krassen 5:s stadgar. Av denna regel framgår att en bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand ska ansöka om samtycke till upplåtelsen på det sätt styrelsen bestämmer.

Fog för att neka samtycke

Även om bostadsrättshavaren anfört ett beaktansvärt skäl för andrahandsuthyrningen kan det finnas fog för styrelsen att neka samtycke. T.ex. kan föreningen säga nej om den föreslagne hyresgästen är en person som är känd för att vara störande. Andrahandshyresgästen ska således vara en skötsam person för att kunna godtas som faktisk utövare av nyttjanderätten.

Tänk på att...

- du blir hyresvärd när du hyr ut din bostadsrättslägenhet;
- du har kvar dina förpliktelser till föreningen trots att du tillfälligt inte bor i föreningen;
- du själv ansvarar för att avgiften betalas till din förening;
- kontrollera med ditt försäkringsbolag om vilka försäkringar som behövs för ett fullgott skydd;
- du kan bli återbetalningsskyldig om du tar ut för hög hyra; och
- du ska deklarerar hyresintäkten - se [Skatteverket](#).

För mer information

Läs om andrahandsuthyrning på [Fastighetsägarnas](#) hemsida eller [Bobättre.se](#).

På [Hyresnämndens](#) hemsida kan du läsa mer om besittningsskydd samt hur du går tillväga om du inte har fått medgivande från föreningen att hyra ut i andra hand.