

Information från styrelsen i Brf Kolonnen 2:

Regler för uthyrning av bostadsrättslägenhet i andra hand

Vad är en andrahandsupplåtelse?

Om du vill låna eller hyra ut din lägenhet till någon annan krävs det att du har samtycke till det från bostadsrättsföreningen. I dagligt tal kallas detta andrahandsuthyrning, men i lagtexten benämns detta andrahandsupplåtelse. Detta på grund av att det saknar betydelse om man tar betalt eller inte.

Det spelar ingen roll vem som ska bo i lägenheten medan den är uthyrd. Även om det är en närstående person, till exempel ett barn eller en syster, så är det frågan om en andrahandsupplåtelse. Det är alltså alltid en andrahandsupplåtelse när en bostadsrättshavare låter någon annan självständigt bruka lägenheten.

Tillstånd krävs

Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen som beslutar om tillstånd för andrahandsupplåtelse. Det är således till styrelsen du ska lämna din ansökan om tillstånd. För att ge tillstånd bedömer styrelsen de skäl som bostadsrättshavaren anför. Styrelsens tillstånd är tidsbegränsat, normalt ett år eller kortare. Om bostadsrättsföreningen säger nej till andrahandsupplåtelsen har bostadsrättshavaren alltid möjlighet att vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad där.

Att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd är grund för förverkande, vilket kan innebära att nyttjanderätten blir uppsagd. En uppsagd lägenhet kan bli föremål för tvångsförsäljning via Kronofogden. Detta betyder att bostadsrättshavaren i god tid innan upplåtelsen ska inhämta tillstånd från styrelsen. Ansökan om tillstånd sker på bifogad blankett. Blanketten finns även på föreningens hemsida.

Har du skäl?

För att en bostadsrättshavare ska ha rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs det att bostadsrättshavaren har skäl uthyrningen. Nedan finns några vanliga exempel på skäl till andrahandsupplåtelse. Notera att listan ej är uttömmande.

Provsambo

Bereda närstående bostad

Arbete på annan ort

vänd till nästa sida →

Studier på annan ort

Tillfällig vistelse på annan ort

Observera att skälen ska styrkas av bostadsrättshavaren. Skälen bör styrkas med skriftligt underlag t.ex. anställningskontrakt på annan ort. Viktigt att komma ihåg att när styrelsen ska bedöma bostadsrättshavarens skäl är att dessa blir svagare med tiden. Ett bra exempel på detta är att du inte kan provsambo i all evighet.

Har föreningen anledning att vägra tillstånd?

Även om bostadsrättshavaren har skäl att hyra ut i andra hand kan bostadsrättsföreningen neka ansökan om andrahandsuthyrning om föreningen har en befogad anledning till det. Ett exempel där styrelsen kan neka tillstånd är att det redan är många bostadsrätter upplåtna i andra hand och det är svårt att tillsätta personer till förtroendevalda poster.

Ansvar

Bostadsrättshavaren är alltså ansvarig för det löpande underhållet av lägenheten. Det innebär till exempel att om andrahandshyresgästen ger upphov till störningar kan bostadsrätten förverkas. Det ligger alltså såväl i bostadsrättshavarens som bostadsrättsföreningens intresse att andrahandshyresgästen är en ordningsam person.

Rätt att ta ut avgift

Bostadsrättsföreningen tar ut en avgift av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand. Om en bostadsrättshavare skulle äga flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen tas en avgift tas ut för var och en av lägenheterna som upplåts i andra hand.

Enligt bostadsrättslagen får en avgift tas ut om max 10 procent av prisbeloppet per år. För år 2017 betyder det att en avgift kan tas ut med max 4 480 kr per år.

Att inte betala avgiften för andrahandsupplåtelse innebär en risk att bostadsrätten blir förverkad. Bostadsrättshavaren blir då uppsagd från sin lägenhet och måste avflytta.

Avslutningsvis

Glöm inte den föreningsrättsliga grundtanken: En bostadsrättsförening är inte mer än dess medlemmar och om alla medlemmar hyr ut sina lägenheter i andra hand förfaller tanken om att bostadsrättshavarna ska bo permanent i bostadsrättsföreningen. Tanken med andrahandsupplåtelse är inte att du som bostadsrättshavare ska kunna göra dig en hacka på grund av rådande bostadskris.