



Hyra ut i andra hand

Nu mera har bostadsrättshavaren en ganska vidsträckt rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand. När detta sker gäller hyreslagen mellan bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen. Bostadsrättshavaren blir hyresvärd i förhållande till den som hyr bostaden. Relationen mellan föreningen och bostadsrättshavaren regleras av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. För att en bostadsrättshavare ska kunna upplåta sin lägenhet till annan person krävs alltid styrelsens medgivande eller hyresnämndens tillstånd. Bostadsrättshavaren är själv alltid ansvarig mot föreningen för alla förpliktelser.

Skäl för uthyrning

Godtagbara skäl är grundförutsättning för andrahandsupplåtelse. Exempel på det kan vara studier på annan ort, militärtjänstgöring, vård av nära anhörig, vistelse på anstalt, FN-tjänstgöring, förälder vill hyra ut mindre lägenhet till sitt barn, äldre och sjuka boende på vårdhem samt provsamboende.

Föreningsstyrelsens ställningstagande

Mot bostadsrättshavarens skäl för andrahandsupplåtelse skall vägas om föreningen har befogad anledning att vägra samtycke. Vid prövningen kan hänsyn tas till föreningens intresse av att lägenheterna i inte alltför stor utsträckning kommer bebos av andra än bostadsrättshavarna själva. Föreningen behöver engagerade medlemmar för att fungera. Tidsfaktorn ska också beaktas. Om styrelsen nekar uthyrning i andra hand kan bostadsrättshavaren få frågan prövad i hyresnämnden. Nämnden tar hänsyn till om innehavaren under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten, har godtagbara skäl för uthyrning samt ifall föreningen inte har befogad anledning att vägra tillstånd. En förutsättning för hyresnämndens tillstånd är att alla tre kriterierna är uppfyllda.

Regler för juridiska personer

Särskilda regler gäller om bostadsrätten innehas av en juridisk person. För en bostadslägenhet kan tillstånd vägras endast om föreningen har befogad anledning att vägra. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och nyttjanderätten innehas av kommun eller landsting krävs inte styrelsens tillstånd. Ytterligare mer sällsynta specialfall finns där styrelsens tillstånd inte krävs. Styrelsen ska alltid underrättas när en andrahandsupplåtelse skett som inte kräver styrelsens tillstånd.

Vi hittar en lösning som passar er

SBCs jurister har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar i frågor kring uthyrning i andra hand. Kontakta oss direkt via juridik@sbc.se. Du kan också läsa mer om våra tjänster på www.sbc.se.

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB är ett av landets ledande företag av förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar. Vi erbjuder full service inom ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, projektledning av ombyggnation samt fastighetsjuridik. SBC har funnits sedan 1921 och är idag ett börsnoterat företag. Vi har ca 320 anställda och kontor på fem orter i landet. Bolaget är noterat på NGM Equity och omsatte 431 mkr år 2017. Oavsett om du behöver hjälp med ekonomin i din förening, det dagliga underhållet eller utvecklingen av föreningens fastighet finns vi där och hjälper till. Vi har kunskap, erfarenhet och verktyg som gör ditt jobb bättre, lättare och roligare. Läs mer om oss på sbc.se. Välkommen.