

Du och din bostadsrättsförening



UTHYRNING I ANDRA HAND

detta gäller mellan förening och bostadsrättsägare



I detta faktablad redogör vi för vilka regler som gäller för föreningen vid andrahandsuthyrning av egen privatbostad, eller andrahandsupplåtelse som det formellt heter eftersom reglerna är desamma oavsett om lägenheten hyrs eller lånas ut. Vi ger också tips om hur styrelsen kan hantera andrahandsuthyrning för att inte stöta på problem.

Den 1 februari 2013 trädde en ny lag om uthyrning av egen bostad i kraft. De nya reglerna gäller dock bara när bostadsrättsägaren hyr ut en lägenhet, inte flera, och rör huvudsakligen förhållandet mellan bostadsrättsägaren och hyresgästen. Relationen mellan föreningen och bostadsrättsägaren vid andrahandsuthyrning regleras, precis som tidigare, av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

ANDRAHANDSUTHYRNING ELLER INNEBOENDE?

Det är inte i alla lägen självklart när ett ärende ska betraktas som uthyrning i andra hand eller om medlemmen har en inneboende. En bedömning får göras från fall till fall. Det som framförallt avgör är om bostadsrättsägaren fortfarande bor och använder lägenheten som bostad eller om han/hon har lämnat över lägenheten till någon annan person under en viss tid utan att själv vistas där. Om bostadsrättsägaren tar ut en hyra eller inte har inte med saken att göra. För att ha en inneboende i sin bostadsrätt krävs ingen tillstånd från föreningens styrelse, vilket däremot en andrahandsuthyrning gör.

ANSÖKAN OM UTHYRNING I ANDRA HAND

Om en medlem önskar hyra ut sin bostadsrätt i andra hand krävs det enligt bostadsrättslagen ett tillstånd från styrelsen. Det är lämpligt att ansökan sker skriftligen. I ansökan ska det anges hur lång tid bostaden ska hyras ut,

LAGEN OM UTHYRNING AV EGEN BOSTAD, SFS 2012:978



Lagen om uthyrning av egen bostad trädde i kraft den 1 februari 2013 och gäller enbart privatbostäder. De nya reglerna för andrahandsuthyrning av en bostadsrätt gäller huvudsakligen hyrans storlek. Lagen berör därför i första hand relationen mellan medlemmen och andrahandshyresgästen, men det kan vara viktigt även för styrelsen att känna till innehållet. Styrelsens prövning av andrahandsuthyrning behålls oförändrad.

I ett separat faktablad redogör vi för vad medlemmen behöver känna till om han eller hon vill hyra ut sin bostadsrätt.

skälet till att medlemmen vill hyra ut lägenheten i andra hand och vem som kommer att bo i lägenheten under tiden. Om en ny andrahandshyresgäst flyttar in ska en ny ansökan skickas in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för.

Fastighetsägarna har tagit fram en blankett för ansökan om tillstånd för uthyrning i andra hand som finns att ladda ner från vår webbplats www.fastighetsagarna.se/stockholm.

BEAKTANSVÄRDA SKÄL FÖR UTHYRNING

Utgångspunkten är att styrelsen ska ge tillstånd om bostadsrättsägaren som önskar hyra ut i andra hand har så kallade beaktansvärda (giltiga) skäl. Vad som kan vara ett beaktansvärt skäl är något man får bedöma i varje enskilt

fall. Allra vanligaste orsaken till att någon vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand är att bostadsrättsägaren vill prova på ett sammanboende eller ska studera/arbota på annan ort under en tid. Dessa skäl anses som beaktansvärda och uthyrning i andra hand bör beviljas. Andra giltiga skäl kan vara om bostadsrättsägaren på grund av ålder eller sjukdom behöver vistas på vårdhem samt om han eller hon har en period av militärtjänstgöring eller utlandstjänstgöring framför sig. Fängelsevistelse är också ett giltigt skäl.

Det finns ytterligare omständigheter som betraktas som giltiga. Har man köpt en bostadsrätt i syfte att bosätta sig i den när man går i pension och om detta ligger några år fram i tiden har personen rätt att hyra ut bostaden fram till dess. En medlem har också rätt att upplåta en bostadsrätt i andra hand till sina barn. Några definitioner om barnens ålder eller uthyrningstidens längd ges inte av lagstiftarna och en skälighetsbedömning får därför göras. Hyr barnen lägenheten för att de ska få möjlighet att komma ut på bostadsmarknaden? Rör det sig om de allra sista yrkesverksamma åren inför pensioneringen? Svaren på dessa frågor påverkar bedömningen.

Beslut om uthyrning i andra hand och för hur lång tid tillståndet gäller ska fattas vid ett styrelsemöte om inte någon eller några styrelseledamöter har delegation på att hantera den här typen av ärenden. Då ska i stället en rapport ske vid nästkommande styrelsemöte. I båda fallen ska beslutet protokollföras. Svaret bör sändas skriftligen till bostadsrättsägaren.

Om styrelsen inte godkänner andrahandsuthyrning kan bostadsrättsägaren få frågan prövad i hyresnämnden. Hyresnämnden kommer då att lyssna till parternas argument och fälla ett avgörande. I de fall hyresnämnden går emot styrelsens beslut och beviljar medlemmen tillstånd till uthyrning i andra hand lämnas alltid ett tidsbegränsat beslut.

TIDSBEGRÄNSAT TILLSTÅND

Fastighetsägarna rekommenderar att tillstånd att hyra ut i andra hand ska tidsbegränsas, exempelvis till ett år. Detta skrivs i beslutet som medlemmen får ta del av. Då har föreningen möjlighet att följa upp om utlandstjänstgöringen eller studierna har avbrutits. Är däremot förutsättningarna desamma som vid den ursprungliga ansökan finns det ingen anledning till att inte förlänga tillståndet för ytterligare ett år.

Den som studeras anses i allmänhet ha rätt att läsa färdigt sin utbildning och den som har ett förordnande om arbete på annan ort bör få slutföra detta. Vad gäller arbete rör det sig ofta om två- eller treåriga förordnanden och ett par sådana perioder har hyresnämnden ofta godtagit. Alltså under en period om fyra till sex år. När det däremot gäller att prova på ett samboförhållande har hyresnämnden sagt att ett år får räcka.

ANSVAR FÖR LÄGENHETEN

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är bostadsrättsägaren alltid ansvarig gentemot föreningen för alla sina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadspikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls. Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen. Om något händer kan föreningen skicka en anmodan om rättelse eller krav till bostadsrättsägaren. Det är då bostadsrättsägarens ansvar att säkerställa att problemet upphör.



INKLUDERA ALLA

I många fall kommer en andrahandshyresgäst att bo och vistas i fastigheten under en relativt lång tid. Även om han/hon inte har rätt att delta i den demokratiska processen finns det mycket att vinna på att ändå inkludera personen i föreningens gemenskap. Här följer några tips som minskar anonymiteten.

1. Hälsa personen välkommen och informera gärna om föreningens ordningsregler och stadgar.
2. Berätta för övriga boende i föreningen att de kommer att möta ett nytt ansikte i trapphuset.
3. Inkludera även andrahandshyresgäster i eventuella sociala arrangemang som städdagar och liknande.
4. Se till att andrahandshyresgäster får viktig information som rör fastigheten, exempelvis genom att dela ut föreningens nyhetsbrev även till dem.

Det är dock viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen. I det dagliga arbetet i föreningen kan det finnas tillfällen när styrelsen behöver prata med andrahandshyresgästen eller komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. En bra rutin vid andrahandsuthyrning är därför att bostadsrättsägaren förser styrelsen med namn och övriga kontaktuppgifter innan andrahandshyresgästen flyttar in i lägenheten. Är medlemmen inte är näbar under perioden som lägenheten är uthyrd i andra hand, till exempel om han/hon befinner sig utomlands, är det lämpligt att kräva att bostadsrättsägaren utser en kontaktperson med fullmakt. Alltså en person som styrelsen kan kontakta om något händer och som har rätt att agera i medlemmens ställe.

OTILLÅTEN UTHYRNING I ANDRA HAND

Om någon hyr eller lånar ut en lägenhet i andra hand utan tillåtelse måste föreningen agera snabbt. Från det att föreningen fått kännedom om uthyrningen måste man inom två månader skicka en skriftlig anmodan om rättelse till sin medlem, annars anses föreningen ha accepterat andrahandsupplåtelsen genom att inte vidta några åtgärder. När bostadsrättsägaren får brevet har han/hon två alternativ. Antingen att ansöka hos föreningen om lov att hyra ut bostaden i andra hand eller att se till att uthyrningen upphör. Uthyrning utan styrelsens tillstånd eller tillstånd från hyresnämnden kan få stora konsekvenser för bostadsrättsägaren. Det kan resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen helt enkelt blir uppsagd.

SÄRSKILDA REGLER

När det gäller bostadsrättslägenheter som ägs av en juridisk person och används som bostad är rätten att hyra ut i andra hand mer vidsträckt. Ytterligare några specialfall finns där styrelsens möjlighet att ge avslag är begränsad. Vid behov kan styrelsen kontakta Fastighetsägarna Stockholms medlemsrådgivning på 020-510 511 för rådgivning om detta.

Detta faktablad berör enbart uthyrning av privatbostäder. När det gäller uthyrning av hyresrätter och kommersiella lokaler i andra hand är det hyreslagens regelverk som gäller.