2025-04-03

Andrahandsuthyrning

Föreningens grundläggande policy är att om det finns giltiga skäl så ska det vara möjligt att hyra ut i andra hand under en viss tid. Men det ligger i vår bostadsrättsförenings långsiktiga intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva. Vi vill ha aktiva medlemmar som värnar om föreningens fortlevnad och därför kommer en viss restriktivitet att upprätthållas när det gäller andrahandsuthyrningar.

Reglerna om andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen (7 kap. 10-11 §) och reglerna om uthyrning av en del av en bostadsrättslägenhet (7 kap. 8 §) liknar hyreslagens motsvarande regler, men en skillnad är att bostadsrättshavare också kan åberopa andra än beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse.

Vanliga skäl för andrahandsuthyrning

- Uthyrning till en närstående person vid synnerliga skäl
- Lägenhet som du har köpt för att bo i vid din förestående pensionering.
- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- Om lägenheten för tillfället är svårsåld på grund av hur marknaden ser ut (normalt högst ett år)
- Provbo som sambo (högst ett år)
- Vård av anhörig på annan ort
- Ålder eller sjukdom

För att kunna hävda att du av någon anledning måste bo på ”annan ort” krävs att avståndet är minst 8–10 mil och minst 1,5 timmes resväg från lägenheten.

Upprepad korttidsuthyrning som mer liknar hotellverksamhet av kommersiell natur kommer inte att godkännas. Inte heller korttidsuthyrning genom t.ex. Airbnb kommer att godkännas.

I samtliga fall av andrahandsuthyrning ska ansökan och eventuella kopior på underlag som styrker skälen för uthyrningen ställas till styrelsen som tar upp ärendet till behandling vid nästkommande styrelsemöte. Tänk på att lämna in ansökan i god tid innan den tänkta hyresperioden, då styrelsemöten endast sker var 4-6:e vecka.

Styrelsen ger tillstånd till andrahandsuthyrning för som längst ett år i taget och medlem måste skicka in ny ansökan och underlag i god tid innan denna tid löper ut. Ansökningsblankett finns på föreningens webbplats och kan även fås från styrelsen.

Att tänka på

Ansvar

Bostadsrättshavaren ansvarar under upplåtelsetiden gentemot bostadsrättsföreningen i enlighet med stadgarna. All kommunicering från bostadsrättsföreningen kommer att ske med bostadsrättshavaren. Bostadsrättshavaren ansvarar för att all information vidarebefordras till andrahandshyresgästen.

Bostadsrättshavaren är alltjämt ansvarig för det löpande underhållet av lägenheten och att hyran/avgiften betalas i tid. Det innebär till exempel att om andrahandshyresgästen ger upphov till allvarliga störningar så kan bostadsrätten förverkas, vilket innebär att bostadsrättshavaren i värsta fall kan bli uppsagd från sin bostadsrätt.

Avgift

Med stöd i föreningens stadgar, 5 §, ska den som hyr ut sin bostad debiteras en avgift om maximalt 10 procent per år av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Glöm inte att informera din hyresgäst

Vid andrahandsuthyrning är det bostadsrättshavarens skyldighet att informera hyresgästen om i föreningen gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser och se till att dessa efterlevs.

Skälig hyra

En andrahandshyra ska vara skälig. För att bestämma hyran i en bostadsrätt ska lägenheten jämföras med en likvärdig allmännyttig hyresrätt. Bruksvärdet gäller, inte avgifterna som ofta är lägre. Man får inte lägga på för räntor och lån. Är lägenheten möblerad kan hyran vara något högre. Här är det bruksvärdet på möblerna som avgör. Be om kvitto på betald hyra. Uthyraren kan bli återbetalningsskyldig om hyran är för hög. Den som anser sig ha betalt för mycket kan gå till hyresnämnden, även upp till tre månader efter utflyttning.

Skriv kontrakt

För att slippa diskussioner om vad ni kommit överens om skriv ett kontrakt. Hyrestid, uppsägningstid, hyra och andra ersättningar som kan bli aktuella, till exempel elkostnader, ska finnas med.

Besittningsskydd

Varar hyrestiden längre än två år ligger det i uthyrarens intresse att skriva ett separat

avtal om att andrahandshyresgästen avstår från besittningsskyddet. Annars riskerar det att ta tid för uthyraren att få tillbaka sin lägenhet. Det gäller alltså även för en bostadsrätt trots att uthyraren äger bostaden. Hyresnämnden måste godkänna ett sådant avtal. Vid kortare uthyrning än två år har den som hyr i andra hand inget besittningsskydd. Andrahandshyresgästen kan aldrig ta över kontraktet mot värdens/föreningens vilja.

Inventarielista

Skriv en inventarielista om lägenheten är möblerad. Kolla att listan och verkligheten stämmer överens. Ta upp skick och eventuella skador på möbler och lägenhet.

Försäkringar

Försäkringar är en besvärlig fråga vid andrahandskontrakt. Både den som hyr ut och den som hyr bör ta kontakt med sina försäkringsbolag och kontrollera vad som gäller.