

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/arbeta 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.

TIDSBEGRENSAT 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 studerar 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.



Faktablad för bostadsrättsägare



UTHYRNING I ANDRA HAND

detta gäller mellan bostadsrättsägare och hyresgäst

Det finns många saker att tänka på innan man hyr ut sin bostadsrätt i andra hand. Här har vi samlat det allra viktigaste du behöver känna till.

Riksdagen har stiftat en särskild lag om uthyrning av privatbostad. Lagen gäller om du hyr ut en bostadsrätt, en villa eller en ägarlägenhet. Däremot gäller den inte uthyrning av en hyresrätt och inte heller om du redan hyr ut en annan lägenhet eller privatbostad. I de fallen är det hyreslagen och dess hyressättningsregler som gäller fullt ut.

VAD INNEBÄR BEGREPPET ANDRAHANDSUPPLÅTELSE?

I dagligt tal säger man att man hyr ut en bostadsrätt i andra hand. Men samma regler gäller även om bostadsrättsägaren lånar ut lägenheten. Därför används formellt sett begreppet upplåtelse. En andrahandsupplåtelse blir det så snart du som bostadsrättsägaren har lämnat över lägenheten till någon annan person under en viss tid utan att själv vistas där. Det spelar då ingen roll om det är en nära släkting eller någon annan som bor i lägenheten och inte heller om du tar ut någon hyra eller inte. Vill du upplåta lägenheten i andra hand måste du först få styrelsens tillstånd. Annars riskerar du att bli uppsagd.

DEM ÄR ANSVARIG FÖR LÄGENHETEN?

Det är alltid du som bostadsrättsägare som har ansvaret, både för lägenheten och för dina skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen som medlem. Detta ansvar inkluderar exempelvis att betala avgiften till föreningen, se till att grannarna inte blir störda och att den så kallade vårdnadssplikten sköts. Vårdnadssplikten innebär att man känner ansvar för och vårdar lägenheten och de allmänna utrymmen man använder i fastigheten. Det är därför viktigt att kontrollera den som ska bo i andra hand i lägenheten noga. Man kan begära referenser, kontrollera med kronofogden om det finns några aktuella ärenden och begära att få en aktuell inkomstuppgift.

DEM HÅLLER LÄGENHETEN FÖRSÄKRAD?

Lägenheten är din egendom. Tänk på att ha kvar din bostadsrättstilläggsförsäkring och hemförsäkring som skydd om något skulle hända i lägenheten. I vissa fall finns en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring i föreningen och då finns det skyddet automatiskt, men andrahandshyresgästen kan inte själv teckna någon sådan tilläggsförsäkring. Har du kvar möbler i lägenheten är det extra viktigt med en hemförsäkring som skyddar vid skador. Också andrahandshyresgästen bör ha en hemförsäkring för sina saker och för att kunna ersätta dig för eventuella skador. Tala med era försäkringsbolag om vilket skydd ni har och behöver.



LAGEN OM UTHYRNING AV EGEN BOSTAD, SFS 2012:978



Lagen om uthyrning av egen privat bostad gäller från och med den 1 februari 2013. De förändringar som den medför gäller huvudsakligen hyrans storlek och berör i första hand relationen mellan bostadsrättsägaren och andrahandshyresgästen.

BEHÖVER JAG STYRELSENS TILLSTÅND?

Ja, du måste alltid ha bostadsrättsföreningens tillåtelse att hyra (eller låna) ut din lägenhet i andra hand. Vanligen vill styrelsen ha en skriftlig ansökan. De vill då veta varför du vill hyra ut din lägenhet, hur länge du vill hyra ut den och till vem. Oftast får du tillstånd för en begränsad tid och vill du hyra ut den under längre tid får du då lämna in en ny ansökan.

Byter du hyresgäst i lägenheten måste en ny ansökan lämnas in till styrelsen, även om detta sker under en redan beviljad tidsperiod.

NÄR FÅR JAG HYRA UT I ANDRA HAND?

Det är styrelsen som fattar beslut om du får eller inte får hyra ut din lägenhet i andra hand. Vanligen hålls ett styrelsemöte varje månad. Om styrelsen säger



nej har du rätt att få ditt ärende prövat i hyresnämnden. För att få tillstånd behöver du ha ett så kallat beaktansvärt skäl. Det kan vara om du ska arbeta eller studera på annan ort under en period eller om du av medicinska skäl eller familjeskäl behöver vara hemifrån under en period. Att prova ett samboliv med någon betraktas också som ett beaktansvärt skäl.

HUR LÄNGE FÅR JAG HYRA UT I ANDRA HAND?

Styrelsen brukar begränsa tidsperioden, ofta till sex månader eller ett år. Det innebär att du måste ansöka igen innan tiden har löpt ut om du behöver fortsätta hyra ut lägenheten. Den totala uthyrningstiden beror på vilket skäl du har. Är det fråga om utlandstjänstgöring brukar ett par perioder om två eller tre år godtas, alltså upp till cirka sex år. Om du studerar på annan ort får du läsa klart din utbildning. Vill du prova på ett samboförhållande brukar tiden begränsas till ett år.

VAD BEHÖVER BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VETA?

Se till att styrelsen får kontaktuppgifter där du kommer att vara anträffbar. Om något händer kan det vara bra att snabbt kunna nå dig. Det kan också komma viktiga frågor till föreningsstämman som du vill kunna lämna en synpunkt på. Är du svår att nå under uthyrningsperioden bör du i stället lämna fullmakt till någon person som finns tillgänglig för föreningen, och som kan fatta snabba beslut på platsen eller hjälpa till med lägenheten. Du bör också lämna andrahandshyresgästens namn och övriga kontaktuppgifter till styrelsen innan han/hon flyttar in.

MÅSTE JAG HA ETT AVTAL MED DEN SOM HYR?

Fastighetsägarna rekommenderar alltid skriftliga avtal även om det inte finns något lagkrav på att ett sådant måste finnas. Muntliga avtal kan innebära att ni inte har samma tolkning av er överenskommelse, vilket kan leda till onödiga tvister. Så för din egen trygghets skull bör du alltid ha ett skriftligt avtal. Det finns en del lagar som styr villkoren i kontraktet. Därför kan det vara bra att använda ett hyresavtal som är upprättat av Fastighetsägarna eller någon annan som kan regelverket. Hyr du ut möblerat är det en god idé att göra en förteckning över möbler och inventarier. Gör också en gemensam genomgång av lägenhetens skick med andrahandshyresgästen innan uthyrningen och vid avflyttningen. Har några skador uppstått däremellan ska du kräva ersättning av den du hyrt ut lägenheten till.

HUR LÄNGE GÄLLER HYRESAVTALET

Skriv in i avtalet under vilken tid det gäller. Tänk också på att synkronisera uthyrningstiden i ditt kontrakt med andrahandshyresgästen med den tidsperiod som styrelsen har godkänt. Har ni inte reglerat hyrestidens längd gäller hyresavtalet tills vidare. Någon måste då säga upp avtalet för att det ska upphöra att gälla.

Är avtalet skrivet på bestämd tid så upphör det automatiskt när hyrestiden går ut, utan att det behöver sägas upp. Men även ett avtal på bestämd tid kan sägas upp i förtid. För hyresgästen gäller en uppsägningstid om en månad. För hyresvärden, det vill säga du som bostadsrättsägare, gäller en uppsägningstid om tre månader. En uppsägning räknas alltid från nästkommande månadskifte. Det innebär att om ett hyresavtal sägs upp den 22 september så börjar uppsägningstiden att löpa från och med den 1 oktober. Uppsägningstidens längd från respektive part är densamma både vid uppsägning av ett tillsvidareavtal och vid förtida uppsägning av ett tidsbestämt avtal. Andrahandshyresgästen har aldrig rätt att få hyresavtalet förlängt mot bostadsrättsägarens vilja, oavsett hur länge han eller hon har bott i lägen-

heten. Säger bostadsrättsägaren upp avtalet är hyresgästen skyldig att flytta vid uppsägningstidens slut.

Om andrahandshyresgästen inte sköter sina åtaganden under hyrestiden gäller hyreslagens regler. Det innebär att om hyran inte betalas i tid, om lägenheten inte vårdas eller om hyresgästen stör sina grannar kan hyresgästen sägas upp, under förutsättning att det sker på det sätt som anges i hyreslagen.

HYRANS STORLEK?

Parterna är fria att komma överens om hyrans storlek. Detta innebär att när du ska hyra ut din bostadsrätt i andra hand bestäms hyran i en överenskommelse mellan dig som bostadsrättsägare och din hyresgäst. Hyresnivån och andra villkor i samband med uthyrningen skrivs in i hyresavtalet och gäller under hela den avtalade perioden.

VAD HÄNDER VID EVENTUELL TVIST OM HYRESVILLKOREN?

Både bostadsrättsägaren och hyresgästen har rätt att begära ändrade villkor hos hyresnämnden. Tanken är dock att parterna först ska försöka komma överens innan en tvist om hyresvillkoren inleds. Om den överenskomna hyran *påtagligt* överstiger vad som är skäligt och om ni själva inte når en ny överenskommelse kan hyresgästen ansöka om en prövning av hyran hos hyresnämnden. Den skäliga hyresnivån som hyresnämnden utgår ifrån är inte längre hyreslagens regler om bruksvårdshyra, istället är det bostadsrättsägarens beräknade kapital- och driftskostnader för bostadsrättslägenheten. Kapitalkostnader beräknas som en skälig avkastning på bostadens marknadsvärde. Med det menas att bostaden värderas objektivt och räntan motsvarar ett par procent över gällande referensränta. Med driftkostnader menas avgift till bostadsrättsföreningen, el, vatten, bredband med mera. Är lägenheten möblerad kan du också ta ut ersättning för slitage av möbler.

ETT RÄKNEEXEMPEL

Justitiedepartementet ger i ett faktablad följande räkneexempel: En bostadsrättslägenhet som är värd tre miljoner kronor hyrs ut i andra hand. Avgiften till föreningen är 1 900 kronor per månad. Med en skälig avkastningsränta på fyra procent per år ger det följande kalkyl.

$$\begin{aligned} 3\,000\,000 \times 0,04 (4\%) &= 120\,000:- \\ 120\,000:- / 12 \text{ månader} &= 10\,000:- \text{ per månad i kapitalkostnad} \\ 10\,000:- + \text{ månadsavgift till föreningen} &= 11\,900:- \text{ per månad i hyra} \end{aligned}$$

När det gäller för hög hyra finns det inte längre några regler som säger att den som hyr ut kan bli skyldig att betala tillbaka för hög hyra i efterhand. Om hyresnämnden anser att hyran är för hög kan den besluta om en lägre hyresnivå. Denna kommer då att gälla från dagen för ansökan, eller i vissa fall en senare tidpunkt. Eller så fattar hyresnämnden beslutet att den hyra ni överenskommit om är skälig. I båda fallen har respektive part möjlighet att överklaga beslutet till hovrätten. Inte heller den som hyr ut lägenheten och avtalar om en hyra som är lägre än vad som kan anses som skälig hyra har rätt att i efterhand begära en höjning av hyran.

VILKEN SÄKERHET KAN JAG BEGÄRA?

Du kan begära en säkerhet av den du ska hyra ut till. Det kan vara en borgen eller annan ekonomisk garanti. En enkel metod är att ta en extra månadshyra i förskott (deposition) och att sedan inte ta någon hyra under sista månaden.



FASTIGHETSÄGARNA