

# HYRA UT I ANDRA HAND



Numera 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

Beaktansvärda 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. Kravet på beaktansvärda skäl är en markering av att det finns skäl som inte kan anses godtagbara. Det gäller exempelvis då bostadsrättshavare köpt lägenhet i rent spekulativt syfte och inte haft avsikt att själv använda lägenheten.

## 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 beaktansvärda 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. För lokal krävs att innehavaren har beaktansvärda skäl och att han inte har tillfälle att använda lokalen under viss tid. 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. SBCs jurister erbjuder bostadsrättsföreningar hjälp i alla juridiska frågor.

**Välkommen kontakta närmaste SBC-kontor.**