

Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse för bedömningen. Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd.

Huvudregeln i bostadsrättslagen är att en bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. För att upplåtelse i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas förslag på en namngiven hyresgäst. Generella samtycken utan namngiven hyresgäst ges inte. Om föreningen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren ansöka om att få hyresnämndens tillstånd till upplåtelsen.

Hyresnämnden ska ge tillstånd till upplåtelsen om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Undantag från regeln om styrelsens samtycke

Bostadsrättslagen ger två undantag från huvudregeln om att styrelsens samtycke krävs vid upplåtelse i andra hand.

1. När en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten förvärvat den vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och inte antagits till medlem i föreningen. Om den juridiska personen blir medlem i föreningen måste samtycke inhämtas på vanligt sätt.
2. När en lägenhet är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

I båda fallen ska bostadsrättshavaren underrätta föreningens styrelse om upplåtelsen.

Exempel på godtagbara skäl för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

1. Ålder eller sjukdom
2. Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
3. Längre utlandsvistelse
4. Provsamboende
5. Uthyrning till närstående
6. Väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning
7. Andra skäl

Skäl som inte är godtagbara

1. Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse Den som har förvärvat en bostadsrätt i spekulativt syfte utan avsikt att själv bosätta sig i lägenheten anses inte ha ett godtagbart skäl.
2. Enbart ekonomiska skäl såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider.

Befogad anledning att vägra samtycke

Om den föreslagna hyresgästen är en person som är känd för att vara störande.
Om lägenheten ska användas som övernattningsbostad för olika personer.

Juridisk person som innehar bostadsrätten till en bostadslägenhet

En juridisk person som vill upplåta en bostadslägenhet i andra hand behöver inte ange något skäl för upplåtelsen. Styrelsens samtycke krävs dock.

Tidsbegränsning och andra villkor

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid begränsas till att avse viss tid.
Föreningen kan förena sitt samtycke med villkor, till exempel följande:

1. att bostadsrättshavaren har ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten om bostadsrättshavaren vistas utomlands.
2. att bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress.
3. att bostadsrättshavaren ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler i föreningen.

Information om hyresgästen

Styrelsen kan vilja inhämta referenser avseende den tilltänkta hyresgästens skötsamhet.
Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas.

Föreningen kan ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen har rätt att ta ut en avgift från den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften får uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet årligen. Föreningen är fri att bestämma om avgiften ska tas ut årligen, månadsvis eller med annan periodicitet. Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår. Om föreningen ger sitt samtycke till en uthyrning som är kortare än en månad, får föreningen fortfarande ta ut den högsta tillåtna avgiften för en månad.

Föreningen bör meddela bostadsrättshavaren om att avgiften kommer att tas ut senast i samband med att samtycke medges.

Hyra och andra hyresvillkor

Föreningen har inget inflytande över de hyresvillkor som bostadsrättshavaren och hyresgästen kommer överens om.