
Policy för andrahandsuthyrning

HSB brf Axet 11

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

2022-08-17

Bakgrund

En andrahandsupplåtelse sker när någon annan än du självständigt använder din bostadsrättslägenhet. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. Det krävs inte att du tar betalt av den som använder lägenheten. Om du vill hyra eller låna ut din lägenhet ska du ansöka om styrelsens godkännande. Den som hyr lägenheten blir din hyresgäst och du hyresvärd. Skulle du hyra ut i andra hand utan att ha tillstånd riskerar du att förverka bostadsrätten (förlora rätten till bostaden).

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna verkligen också bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening.

HSB har ytterligare information relaterad till andrahandsuthyrning i deras kunskapsbank¹ och Sveriges Domstolar har information om att hyra ut en bostadsrätt i andra hand².

Ansökan

För att hyra ut i andra hand måste du ha styrelsens tillstånd och ansökan ska vara skriftlig. Ansökan görs med blanketten för ansökning om andrahandsuthyrning.³ I ansökan ska det tydligt framgå varför lägenheten ska hyras ut, till vem den ska hyras ut och hur lång tid den ska hyras ut. Tillstånd begränsas till ett år i taget. Tiden kan i vissa fall förlängas efter en ny prövning, se nedan.

Exempel på skäl:

1. Vid studier på annan ort ges samtycke längst under den tid studierna omfattar (intyg krävs).
2. Ålder eller sjukdom. Längre vistelse på vårdinrättning.
3. Uthyrning till närstående.
4. Anskaffat en bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid. Medges i max tre år.
5. Tillfälligt arbete på annan ort. Medges i max tre år (intyg krävs).
6. Provanställning eller arbete tills vidare på annan ort. Medges i max ett år (intyg krävs).
7. Provboende med partner. Medges i max ett år.
8. Om bostaden är svårsåld. Medges i max ett år.

Styrelsen kan även bedöma andra skäl.

¹<https://www.hsb.se/nyheter-och-tips/kunskapsbank/andrahandsuthyrning>

²<https://www.domstol.se/hyres-och-arrendenamnden-i-linkoping/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/bostadsratt/hyra-ut-bostadsratt-i-andra-hand/>

³<https://filer.axet11.se/blanketter/ansokan-om-upplattelse-av-bostadsrattslagenhet-i-andra-hand-axet11.pdf>

Då uthyrning i andra hand är att betrakta som en lösning av tillfällig karaktär kommer styrelsen vara restriktiv vid upprepad uthyrning i direkt anslutning till en redan pågående uthyrning även om skälen varierar.

Bostadsrättsföreningen har även befogad anledning att vägra samtycke om den som ska bo i lägenheten inte är acceptabel som person. Din hyresgästs betalningsförmåga prövas dock inte, eftersom du som bostadsrättshavare ansvarar för månadsavgifter med mera.

Tillståndet gäller endast en viss bestämd hyresgäst. Vill du hyra ut till någon annan krävs nytt tillstånd. Det innebär också att en ansökan inte kan prövas om du inte anger vem lägenheten ska hyras ut till.

Hyresnämnden

Om styrelsen avslår din ansökan kan du ansöka om godkännande av uthyrningen hos Hyres- och arrendenämnden i Linköping.⁴ För att hyresnämnden ska ge sitt tillstånd gäller följande:

- Du ska ha skäl för upplåtelsen.
- Bostadsrättsföreningen ska inte ha någon befogad anledning att vägra samtycke.

Avgift

Enligt bostadsrättslagen har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningar.

“Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Lag (2014:336).

*Bostadsrättslag (1991:614)*⁵

Detta innebär att den högsta tillåtna månadsavgiften är

$$\frac{\text{årets prisbasbelopp} \cdot 0.1}{12}$$

kr. Styrelsen justerar avgiften efter hur prisbasbeloppet årligen förändras.⁶

⁴<https://www.domstol.se/hyres-och-arrendenamnden-i-linkoping>

⁵https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614

⁶<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/prisbasbelopp/prisbasbelopp/>