

Att hyra ut i andra hand – detta gäller

Medlem som tänker hyra ut i andra hand måste skriftligen ansöka hos styrelsen för att få ett godkännande av andrahandsuthyrningen. (Se bifogad blankett.) Styrelsen sammanträder en gång i månaden, vilket gör att ett medgivande kan ta ca 4 veckor.

Då tillåts uthyrning:

En bostadsrättsinnehavare får hyra ut sin lägenhet om den har godtagbara skäl för det och bostadsrättsföreningen inte har någon ”befogad anledning” att neka, som det står i bostadsrättslagen 7 kap. 10-11 §§.

Utöver lag är det viktigt att se till den rättspraxis som finns vad gäller bostadsrättshavarens skäl samt hur länge en uthyrning kan pågå.

Den medlem som får nej av föreningen att hyra ut kan överklaga hos hyresnämnden, för att få ärendet prövat.

Skäl att neka:

Styrelsen kan t.ex. neka om det i en mycket liten förening är svårt att få ihop föreningsarbetet när många hyr ut. Även att en uthyrning pågått under lång tid.

Skäl för att hyra ut kan vara:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.
- Uthyrning till närstående.
- Provboende som sambo, vilket medges för max ett år, enligt rättspraxis.
- Svårsåld lägenhet, vilket kan medges för max ett år, men medlemmen ska visa att lägenheten är svårsåld genom flera misslyckade försök. Enligt rättspraxis ska det då vara fråga om att ”en påtaglig sänkning av marknadspriset för den aktuella lägenheten i närtid” inte kan accepteras.
- Vård av anhörig på annan ort.
- Ålder eller sjukdom.
- Inväntar planerad flytt inför pensionering.

Hur länge får man hyra ut?

Lagen säger inget om någon direkt begränsning i tiden för uthyrning. Grunden är att medlemmen ska ha ett skäl för uthyrningen. T.ex. om en medlem ska läsa en utbildning utomlands i fem år är det rimligt att medge uthyrning för studietiden. Dock lämnar styrelsen tillstånd för uthyrning **max ett år i taget**. Studier eller tjänstgöring på annan ort kan avbrytas tidigare än som var tänkt.

Avgift vid uthyrning i andra hand

I bostadsrättsföreningens stadgar § 9 andra stycket står följande: ”Avgift för andra hands upplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under en del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter si lägenhet i andra hand.”

Styrelsen har beslutat att en avgift i enlighet med stadgarna ska tas ut vid uthyrning i andra hand.