

## Vad krävs för att få hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andrahand?

- För att du ska få upplåta bostadsrätt i andra hand så krävs det att du begär tillstånd av din bostadsrättsförenings styrelse. Bostadsrätthavaren ska, för att få tillstånd, ha skäl till att hyra ut lägenheten. Även om bostadsrätthavaren har skäl till andrahandsuthyrning kan ansökan om tillstånd avslås om styrelsen har befogad anledning att neka. Bostadsrättsföreningen är dock fri att lämna tillstånd även om dessa krav inte uppfylls.
- Tillstånd från styrelsen krävs vid andrahandsuthyrning, d.v.s. när lägenheten upplåts till annan för självständigt brukande oavsett om hyra uttas eller ej. Av detta följer att det inte krävs tillstånd för att ha någon inneboende om man själv har kvar tillräcklig anknytning till lägenheten. Tillstånd för andrahandsupplåtelse beviljas till max 1 år.
- Nekar styrelsen tillstånd att hyra ut i andrahand kan bostadsrätthavaren begära att få frågan prövad i hyresnämnden.
- **Har du skäl?**  
För att en bostadsrätthavare ska ha rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs det att bostadsrätthavaren har skäl för uthyrningen. Nedan finns några vanliga exempel på skäl till andrahandsupplåtelse.

- Provboende med sambo
- Arbete, studier, värnplikt eller vård av anhörig på annan ort (som bostadsrätthavaren inte kan pendla till)
- Sjukdom
- Uthyrning till närstående (inte bara egna barn)
- Bostadsrätthavaren tänker bosätta sig där efter pensionering
- Det är svårt att få bostaden såld på grund av marknadsläget
- Föreningen kan vara mer generös och bevilja av fler skäl än de nämnda.

I väntan på **pensionering** innebär att man har rätt att köpa en bostadsrätt i förtid, några år innan man avser att flytta dit, och under tiden får lov att hyra ut den.

Har man hyrt ut sin lägenhet ett år och sen försökt sälja sin lägenhet till marknadsmässigt pris utan att få den såld, pga rådande marknad, kan man ansöka om att få förlängd andrahandsuthyrning, dock max 6 månader och detta gäller under 2020. Dokumentation från mäklare krävs.

Att hyra ut enbart för att tjäna pengar (typ Airbnb) är fortfarande inte tillåtet, vilket klargjordes [i en dom](#) nyligen. Dock tillåter vi en kortare tids uthyrning via Airbnb om medlemmen skall resa iväg en kortare tid. Max 1–2 månader, detta beslutar styrelsen om från fall till fall. Lägenhetsinnehavaren måste ansöka om detta i god tid.

Samma sak gäller säsonsboende, dvs att en lägenhetsinnehavare bor i en sommarstuga eller annat fritidsboende under en period av året. Detta beslutar styrelsen om från fall till fall. Ansökan skall inkomma i god tid.

- Ansökan om andrahandsuthyrning måste komma i god tid, så att styrelsen har möjlighet att behandla denna på ett styrelsemöte.

## Vad händer om jag hyr ut min lägenhet utan tillstånd från styrelsen?

- Sker en andrahandsupplåtelse utan tillstånd kan bostadsrätten förverkas om bostadsrätthavaren efter tillsägelse (en s.k. rättelseanmodan) inte upphör med

Hur träffas ett avtal avseende andrahandsuthyrning?

- Upprätta ett skriftligt avtal, där hyrestid, hyra, namn, mobilnummer, email och vad som ingår i hyran. Gå gärna igenom avtalet tillsammans så att både du och din andrahandshyresgäst är väl medvetna om vad ni kommit överens om. Du som lägenhetsinnehavare är skyldig att se till att hyresgästen sköter sig, styrelsen kontaktar dig vid ev störning/klagomål.

En kopia på avtalet skall mailas, skickas eller lämnas till styrelsen innan hyresgästen flyttat in.

Vilken hyra får jag ta ut vid andrahandsuthyrning?

- Det är viktigt att reglera frågan om hyrans storlek. Hyran kan beskrivas bestå av två delar, den ena delen utgörs av månadsavgiften till bostadsrättsföreningen plus kostnader för exempelvis el och vatten (driftskostnader). Hyresvärden får göra ett mindre påslag för möblemang. Den andra delen av hyran utgörs av en schablonmässig kapitalkostnad för lägenheten. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde, i dagsläget ca. 3-4 % av bostadsrättens marknadsvärde per år. Det är upp till bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen att komma överens om storleken på hyran, men den får inte vara påtagligt högre än summan av uthyrarens kapitalkostnad och driftskostnad. Kapitalkostnaden ska beräknas som en skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Avkastningsräntan är skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta.

Räntan är inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Huruvida bostadsrättshavaren lånat pengar eller inte för att köpa bostaden saknar alltså betydelse.

Med driftskostnader menas till exempel avgift till bostadsrättsföreningen och kostnader för el och bredband. Om lägenheten hyrs ut möblerad är det tillåtet ta ut ersättning för möbelslitage.

### **Räkneexempel**

En bostadsrättslägenhet som är värd två miljoner kronor hyrs ut i andra hand. Avgiften till bostadsrättsföreningen är 4 900 kronor per månad. Med en skälig avkastningsränta om fyra procent ger det följande kostnader för hyresvärden per månad:

$(2\,000\,000 \cdot 0,04) / 12 + 4\,900 = 11\,567$  kronor.

Vilken uppsägningstid gäller vid uthyrning av bostadsrätt i andrahand?

- Uppsägningstiden varierar beroendes på om du är den som hyr ut lägenhet i andrahand (hyresvärden) eller om du är den som hyr. Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen. Hyresgästen har rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen. Avtal som löper på bestämd tid behöver däremot inte sägas upp om det inte avtalats men även dessa avtal kan sägas upp när som helst under avtalstiden med beaktande av ovanstående tidsfrister.

Kan min andrahandshyresgäst få besittningsrätt till min bostadsrättslägenhet?

- Enligt nu gällande regler kan det inte uppstå något besittningsskydd för andrahandshyresgästen.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning, men då måste det vara inskrivet i stadgarna. Avgiften kan som mest vara 10 procent av prisbasbeloppet (för år 2020 är det alltså 4 830 kronor/år eller 402,50 kr/månad) vilket föreningen gör, och detta kommer att läggas på medlemmens månadsavi.