

Andrahandsuthyrning

Om du har för avsikt att hyra ut din bostads- eller hyresrätt i andra hand behöver du först informera föreningens styrelse om andrahandsuthyrningen, och skäl för detta. Därefter tar styrelsen beslut om uthyrningen ska godkännas eller avslås. **Uppdagas olovlig andrahandsuthyrning kan det leda till att nyttjanderätten av bostads- eller hyresrätten förverkas.**

Andrahandsuthyrning får ske enligt 7 kap. 10-11 § Bostadsrättslag (1991:614).

Styrelsen lämnar i regel samtycke till andrahandsuthyrning på grund av t ex studier på annan ort, militärtjänstgöring, vård av nära anhörig, boende på vårdhem samt samboende på prov.

Samtycke lämnas inte i fall där bostadsrättshavaren enbart ska tillgodogöra sig extrainkomst via hyra för lägenheten genom flera kort- eller långvariga andrahandsuthyrningar till olika personer, exempelvis som vid Airbnb. För fler exempel på fall där styrelsen bör lämna samtycke, se appendix.

För andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas årlig avgift motsvarande 10 % av basbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Uthyrning får ske till en och samma person i upp till 12 månader. Förlängning av andrahandsuthyrningen beviljas av föreningen från fall till fall efter ny ansökan före hyresperiodens utgång. Om det skulle bli aktuellt för dig att hyra ut din lägenhet i andra hand måste du alltid ansöka i god tid om tillstånd från styrelsen då handläggningstiden kan vara några veckor.

I din ansökan anger du orsaken till andrahandsuthyrningen och bifogar eventuella intyg som styrker angiven orsak. Vid andrahandsuthyrning behöver du alltid lämna dina kontaktuppgifter samt en fullmakt till aktuell andrahandshyresgäst som styrelsen kan kontakta vid behov.

Du som är hyresgäst behöver även komplettera din ansökan om andrahandsuthyrning med blanketten "*Avstående från besittningsskydd*" för den som ska hyra av dig i andra hand.

Du som är bostadsrättsinnehavare ska ta ut en skälig hyra som täcker dina driftskostnader och kapitalkostnaden för bostaden. Om lägenheten hyrs ut möblerad kan en mindre avgift tas ut för möbelslitaget.

Du som är hyresgäst kan maximalt ta ut din egen förstahandshyra, plus 15 procent tillägg om lägenheten är möblerad, plus faktiska kostnader för till exempel el och bredband. Notera att om du tar ut en högre hyra av din andrahandshyresgäst än vad du har rätt till riskerar du att bli av med din lägenhet. Om hyresrätten hyrs ut i andra hand utan tillstånd och till en för hög hyra riskerar du dessutom rättsliga påföljder.

Som förstahandshyresgäst eller bostadsrättsinnehavare är du slutgiltigt ansvarig för lägenheten och är därmed ytterst ansvarig för att månadshyra eller månadsavgift betalas till föreningen i tid samt att det finns en gällande hemförsäkring, även under tiden då du hyr ut den. Tänk därför på att noga undersöka andrahandshyresgästens betalningsförmåga och skötsamhet.

Appendix

Exempel på giltiga anledningar för andrahandsuthyrning, där styrelsen bör lämna samtycke:

- Du ska flytta ihop med din sambo för att pröva att bo ihop
- Du ska arbeta på annan ort
- Du ska göra värnplikt
- Du ska vårda en anhörig på annan ort
- Du ska studera på annan ort
- Du är sjuk och behöver läggas in på sjukhus
- Du ska hyra ut till egna barn
- Du ska hyra ut till närstående
- Du har köpt bostadsrätten för att bosätta dig i efter pensionering och behöver hyra ut den under en kortare övergångsperiod
- Du har svårt att få din bostad såld på grund av det rådande marknadsläget och behöver därför hyra ut lägenheten under en begränsad tid (normalt max 1 år)

Observera att ovan exempel rör uthyrning av bostadsrätter, och att andrahandsuthyrning endast tillåts för en begränsad tid. Du kan till exempel inte pröva att bo med din sambo över flera års tid.

Styrelsen kan även lämna samtycke för andra anledningar än ovan, och alla fall prövas individuellt. Uthyrning får ske maximalt upp till 12 månader, och för att förlängning ska ske måste styrelsen lämnat sitt samtycke efter att en ny ansökan skickats in.