Hyra ut bostadsrättslägenhet i andra hand – vad gäller?

Det kan givetvis inträffa händelser i ens liv som gör att man inte själv kan bo i sin lägenhet. Man kanske ska prova att bo ihop med sin nye pojk-/flickvän eller ens arbetsgivare kanske erbjuder ett spännande vikariat på annan ort.

I de fallen kan man ha skäl till att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand. Läs vidare för att ta reda på vad som gäller om du vill hyra ut din bostadsrätt.

Jag avråder från att påbörja andrahandsuthyrningen innan bostadsrättsföreningen lämnat sitt tillstånd. Att hyra ut sin lägenhet utan tillstånd är grund för förverkande, vilket kan innebära att nyttjanderätten blir uppsagd. En uppsagd lägenhet kan bli föremål för tvångsförsäljning via kronofogden.

Vad är en andrahandsupplåtelse?

Som bostadsrättshavare har du alltid rätt att själv bestämma hur mycket och om du överhuvudtaget ska vistas i din lägenhet. Om du vill låna eller hyra ut din lägenhet till någon annan krävs det att du har samtycke till det från bostadsrättsföreningen. I dagligt tal kallas det andrahandsuthyrning, men i lagtexten benämns det andrahandsupplåtelse. Detta på grund av att det saknar betydelse om man tar betalt eller inte.

Det spelar ingen roll vem som ska bo i lägenheten medan den är uthyrd. Även om det är en närstående person, till exempel ett barn eller en syster, så är det frågan om en andrahandsupplåtelse. Det är alltså alltid en andrahandsupplåtelse när en bostadsrättshavare låter någon annan självständigt bruka lägenheten.

Tillstånd krävs

Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen som beslutar om tillstånd för andrahandsupplåtelse. Det är således till styrelsen du ska lämna din ansökan om tillstånd. Styrelsen ska som utgångspunkt ge tillstånd om bostadsrättshavaren som önskar hyra ut i andra hand har skäl till uthyrningen. Styrelsens tillstånd ska begränsas i tiden. Vi rekommenderar att tillståndet lämnas för ett halvår eller max ett år i taget. Om bostadsrättsföreningen säger nej till andrahandsupplåtelsen har bostadsrättshavaren alltid möjlighet att vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad där.

Har du skäl?

För att en bostadsrättshavare ska ha rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs det att bostadsrättshavaren har skäl uthyrningen. Nedan finns några vanliga exempel på skäl till andrahandsupplåtelse. Notera att listan ej är uttömmande.

Provsambo

Bereda närstående bostad

Arbete på annan ort

Studier på annan ort

Tillfällig vistelse på annan ort

Viktigt att komma ihåg när man ska bedöma bostadsrättshavarens skäl är att skälen blir svagare med tiden. Ett bra exempel på detta är att du inte kan provsambo i all evighet.

Har föreningen anledning att vägra tillstånd?

Även om bostadsrättshavaren har skäl att hyra ut i andra hand kan bostadsrättsföreningen neka ansökan om andrahandsuthyrning om föreningen har en befogad anledning till det. Exempel på vad som kan vara en befogad anledning för bostadsrättsföreningen att neka tillstånd kan vara att det redan är många bostadsrätter upplåtna i andra hand och det är svårt att tillsätta personer till förtroendevalda poster. Det sistnämnda är vanligt i små bostadsrättsföreningar.

Ansvar

När man väl fått tillstånd att hyra ut i andra hand finns det en hel del saker som man som bostadsrättshavare bör tänka på. En första sak jag vill belysa är det faktum att det är bostadsrättshavaren som alltjämt är ansvarig för det löpande underhållet av lägenheten. Det innebär till exempel att om andrahandshyresgästen ger upphov till störningar kan bostadsrätten förverkas. Det ligger alltså såväl i bostadsrättshavarens som bostadsrättsföreningens intresse att andrahandshyresgästen är en ordningsam person.

Bostadsrättshavaren är inte ansvarig för skador som uppstår i föreningens fastighet på grund av andrahandshyresgästens vållande. Detta klargjordes i ett rättsfall som kom hösten 2016. På denna punkt skiljer sig andrahandsupplåtelser av bostadsrätter från andrahandsupplåtelser av hyresrätter.

Rätt att ta ut avgift

Många bostadsrättsföreningars styrelser har koll på att det numera finns en möjlighet att ta ut en avgift av en bostadsrättshavare som vill upplåta sin lägenhet i andrahand. Först och främst måste det framgå av stadgarna i bostadsrättsföreningen att möjlighet finns att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. I 2011 års HSB normalstadgar (version 5) framgår denna möjlighet. Därutöver krävs det ett styrelsebeslut där styrelsen beslutar att börja ta ut avgift för andrahandsupplåtelse.

Avgiften tas ut av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgift kan även tas ut av kommun eller landsting som innehar en bostadsrätt som är upplåten som bostad. Detta trots att kommun eller landsting inte behöver ansöka om tillstånd, men det rör sig om en andrahandsupplåtelse då de låter någon bo i deras lägenhet. Om en bostadsrättshavare skulle äga flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen kan en avgift tas ut för var och en av lägenheterna om de upplåts i andra hand.

Enligt bostadsrättslagen och HSB normalstadgar 2011 (version 5) framgår att avgiften får tas ut med max 10 procent av prisbeloppet per år. En avgift kan tas ut med max 4 480 kr per år under år 2017. Hänsyn ska tas till hur många kalendermånader lägenheten är upplåten.

Det är upp till styrelsen i bostadsrättsföreningen att bestämma om avgift ska tas ut med maxbeloppet eller utgå från någon särskild beräkning. Självklart behöver styrelsen fatta ett beslut om vilken princip man ska använda sig av vid bestämmandet av beloppet för avgiften och sedan behandla alla medlemmar lika.

Det framgår inte av lag eller stadgar hur avgiften ska tas ut. Den kan tas ut som en klumpsumma eller månadsvis i förskott. Jag rekommenderar att avgiften tas ut månadsvis i förskott, i likhet med årsavgiften.

Att inte betala avgiften för andrahandsupplåtelse innebär en risk att bostadsrätten blir förverkad. Bostadsrättshavaren blir då uppsagd från sin lägenhet och måste avflytta.

Hyressättning

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 tre miljoner kronor hyrs ut i andra hand. Avgiften till bostadsrättsföreningen är 1 900 kronor per månad. Med en skälig avkastningsränta om fyra procent ger det följande kostnader för hyresvärden per månad:

(3 000 000*0,04)/12 + 1 900 = 11 900 kronor.

Besittningsskydd

För andrahandsuthyrningar av bostadsrättslägenheter som påbörjats efter den 1 februari 2013 finns inget besittningsskydd för andrahandshyresgästen.

Måste jag ha ett avtal om andrahandsuthyrning?

Ett skriftligt andrahandshyresavtal är inget krav men är absolut en fördel och något som vi rekommenderar. Det är positivt för båda parter att kunna visa vad som har kommit överens om vad gäller till exempel hyrestid, uppsägning och hyra.

Avslutningsvis

Glöm inte den föreningsrättsliga grundtanken: en bostadsrättsförening är inte mer än dess medlemmar och om alla medlemmar hyr ut sina lägenheter i andra hand förfaller tanken om att bostadsrättshavarna ska bo permanent i bostadsrättsföreningen. Tanken med andrahandsupplåtelser är inte att du som bostadsrättshavare ska kunna göra dig en hacka på grund av rådande bostadskris.

Källa: HSB