



Juristerna på HSB har erfarenhet kring de juridiska problem som bostadsrättsföreningar kan ställas inför, och erbjuder därför juriststöd till er som har behov av rådgivning och professionella bedömningar. Du och din bostadsrättsförening kan enkelt få del av vår rådgivning inför olika juridiska ärenden.

# ATT HYRA UT/UPPLÅTA I ANDRA HAND

## VAD ÄR EN ANDRAHANDSUPPLÅTELSE?

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.

## MÅSTE JAG HA STYRELSENS TILLSTÅND?

Om du vill hyra eller låna ut din lägenhet ska du ansöka om styrelsens godkännande. Ansökan bör vara skriftlig. Du ska ange under vilken tid du vill hyra ut, varför du vill hyra ut samt vem som ska bo i lägenheten.

## KAN JAG ÖVERKLAGA STYRELSENS BESLUT?

Om styrelsen avslår din ansökan kan du ansöka om godkännande av uthyrningen hos hyresnämnden. 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.

## VILKA SKÄL BEHOVS FÖR ATT FÅ TILLSTÅND?

Du ska ha skäl för att upplåta lägenheten i andrahand, till exempel på grund av arbete eller studier på annan ort, sjukdom eller ålder. Den som vill upplåta lägenheten till en närstående under en tid för att bereda denne en bostad, eller en person som förvärvar en lägenhet för att bosätta sig där efter pensionen men behöver hyra ut den under en övergångsperiod har också skäl. Bostadsrättsföreningen har befogad anledning att vägra samtycke om den som ska bo i lägenheten inte är acceptabel som person. Din hyresgästs betalningsförmåga prövas inte, eftersom du som bostadsrättshavare ansvarar för månadsavgifter med mera.

## VAD HÄNDER OM JAG HYR UT UTAN TILLSTÅND?

Om du upplåter lägenheten i andra hand utan tillstånd från bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten.

## HAR JAG RÄTT ATT BYTA HYRESGÄST UNDER DEN TID SOM TILLSTÅNDET GÄLLER?

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.

## VILKA BESTÄMMELSER GÄLLER MELLAN MIG OCH MIN HYRESGÄST?

Den som hyr lägenheten blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Det innebär att lagen om uthyrning av egen bostad gäller. Hyr du ut flera bostadsrätter gäller lagen om uthyrning av egen bostad endast på den första uthyrningen. För resterande uthyrningar gäller bestämmelserna i hyreslagen. Det är därför bra att ha ett skriftligt hyresavtal där villkoren klart anges. Enligt lagen om uthyrning av egen bostad har hyresgästen alltid rätt till en månads uppsägningstid.

## KAN ANDRAHANDSHYRESGÄSTEN FÅ BESITTNINGSRÄTT TILL MIN LÄGENHET?

Enligt lagen om uthyrning av egen bostad saknar andrahandshyresgästen helt besittningsskydd. Hyr du däremot ut fler än en bostadsrätt gäller som sagt hyreslagen på alla uthyrningar utom den första. På de uthyrningar som regleras av hyreslagen bör du avtala bort besittningsskyddet om hyresförhållandet pågår under längre tid än två år. I vissa fall ska avtalet godkännas av hyresnämnden. På [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se) finns mer information.

## HSBs JURIDISKA RÅDGIVNING

Telefon 0771-472 472

Öppet 9.00-15.00 helgfria vardagar



HSB – där möjligheterna bor