



UTHYRNING I ANDRA HAND

detta gäller mellan bostadsrättshavare och hyresgäst

Det finns många saker att tänka på innan man hyr ut sin bostadsrätt i andra hand. Här har vi samlat det allra viktigaste du behöver känna till.

Riksdagen har stiftat en särskild lag om uthyrning av privatbostad. Lagen gäller om du hyr ut en bostadsrätt, en villa eller en ägarlägenhet. Däremot gäller den inte uthyrning av en hyresrätt och inte heller om du redan hyr ut en annan lägenhet eller privatbostad. I de fallen är det hyreslagen och dess hyressättningsregler som gäller fullt ut.

VAD INNEBÄR BEGREPPET ANDRAHANDSUPPLÅTELSE?

I dagligt tal säger man att man hyr ut en bostadsrätt i andra hand. Men samma regler gäller även om bostadsrättshavaren lånar ut lägenheten. En andrahandsupplåtelse blir det så snart du som bostadsrättshavaren har lämnat över lägenheten till någon annan person under en viss tid utan att själv vistas där. Det spelar då ingen roll om det är en nära släkting eller någon annan som bor i lägenheten och inte heller om du tar ut någon hyra eller inte. Vill du upplåta lägenheten i andra hand måste du först få styrelsens tillstånd. Annars riskerar du att bli uppsagd.

VEM ÄR ANSVARIG FÖR LÄGENHETEN?

Det är alltid du som bostadsrättshavare som har ansvaret, både för lägenheten och för dina skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen som medlem. Detta ansvar inkluderar exempelvis att betala avgiften till föreningen, se till att grannarna inte blir störda och att den så kallade vårdnadspikten sköts. Vårdnadspikten innebär att man känner ansvar för och vårdar lägenheten och de allmänna utrymmen man använder i fastigheten. Det är därför viktigt att kontrollera den som ska bo i andra hand i lägenheten noga. Man kan begära referenser, kontrollera med kronofogden om det finns några aktuella ärenden och begära att få en aktuell inkomstuppgift.

VEM HÅLLER LÄGENHETEN FÖRSÄKRAD?

Lägenheten är din egendom. Tänk på att ha kvar din bostadsrättstilläggsförsäkring och hemförsäkring som skydd om något skulle hända i lägenheten. I vissa fall finns en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring i föreningen och då finns det skyddet automatiskt, men andrahandshyresgästen kan inte själv teckna någon sådan tilläggsförsäkring. Har du kvar möbler i lägenheten är det extra viktigt med en hemförsäkring som skyddar vid skador. Också andrahandshyresgästen bör ha en hemförsäkring för sina saker och för att kunna ersätta dig för eventuella skador. Tala med era försäkringsbolag om vilket skydd ni har och behöver.

LAGEN OM UTHYRNING AV EGEN BOSTAD, SFS 2012:978



Lagen om uthyrning av egen privat bostad gäller från och med den 1 februari 2013. De förändringar som den medför gäller huvudsakligen hyrans storlek och berör i första hand relationen mellan bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen.

BEHÖVER JAG STYRELSENS TILLSTÅND?

Ja, du måste alltid ha bostadsrättsföreningens tillåtelse att hyra (eller låna) ut din lägenhet. Vanligen vill styrelsen ha en skriftlig ansökan. De vill då veta varför du vill hyra ut din lägenhet, hur länge du vill hyra ut den och till vem. Oftast får du tillstånd för en begränsad tid och vill du hyra ut den under längre tid får du då lämna in en ny ansökan. Byter du hyresgäst i lägenheten måste en ny ansökan lämnas in till styrelsen, även om detta sker under en redan beviljad tidsperiod. Fastighetsägarna tillhandahåller gratis mallar för ansökan och för avtal mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Dessa finner du i Fastighetsägarnas webbshop.

NÄR FÅR JAG HYRA UT I ANDRA HAND?

Det är styrelsen som fattar beslut om du får eller inte får hyra ut din lägenhet. Vanligen hålls ett styrelsemöte varje månad. Om styrelsen säger nej har du rätt att få ditt ärende prövat i hyresnämnden. För att få tillstånd behöver du ha ett skäl för uthyrningen. Alla skäl är inte godtagbara. Det kan vara om du ska arbeta eller studera på annan ort under en period eller om du av medicinska skäl eller familjerskäl behöver vara hemifrån under en period. Att prova ett samboliv med någon betraktas också som ett godtagbart skäl. Däremot behöver inte styrelsen godkänna en uthyrning där bostadsrättshavaren hyr ut sin lägenhet bara för att tillgodgöra sig hyra, eller så kallad semesteruthyrning.

HUR LÄNGE FÅR JAG HYRA UT?

Styrelsen brukar begränsa tidsperioden, ofta till sex månader eller ett år. Det innebär att du måste ansöka igen innan tiden har löpt ut om du behöver fortsätta hyra ut lägenheten. Den totala uthyrningstiden beror på vilket skäl du har. Är det fråga om utlandstjänstgöring brukar ett par perioder om två eller tre år godtas, alltså upp till cirka sex år. Om du studerar på annan ort får du läsa klart din utbildning. Vill du prova på ett samboförhållande brukar tiden begränsas till ett år.

VAD BEHÖVER BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VETA?

Se till att styrelsen får kontaktuppgifter där du kommer att vara anträffbar. Om något händer kan det vara bra att snabbt kunna nå dig. Det kan också komma viktiga frågor till föreningsstämman som du vill kunna lämna en synpunkt på. Är du svår att nå under uthyrningsperioden bör du i stället lämna fullmakt till någon person som finns tillgänglig för föreningen, och som kan fatta snabba beslut på platsen eller hjälpa till med lägenheten. Du bör också lämna andrahandshyresgästens namn och övriga kontaktuppgifter till styrelsen innan han/hon flyttar in. Fastighetsägarna tillhandahåller gratis en fullmakt som kan användas om du vill låta hyresgästen agera i ditt ställe under hyrestiden. Den finns i Fastighetsägarnas webbshop.

MÅSTE JAG HA ETT AVTAL MED DEN SOM HYR?

Fastighetsägarna rekommenderar alltid skriftliga avtal. Muntliga avtal kan innebära att ni inte har samma tolkning av er överenskommelse, vilket kan leda till onödiga tvister. Så för din egen trygghets skull bör du alltid ha ett skriftligt avtal. Det finns en del lagar som styr villkoren i kontraktet. Därför kan det vara bra att använda en mall för hyresavtal som är upprättad av Fastighetsägarna. Hyr du ut möblerat är det en god idé att göra en förteckning över möbler och inventarier. Gör också en gemensam genomgång av lägenhetens skick med andrahandshyresgästen innan uthyrningen och vid avflyttningen. Har några skador uppstått däremellan ska du kräva ersättning av den du hyrt ut lägenheten till.

HUR LÄNGE GÄLLER HYRESAVTALET

Skriv in i avtalet under vilken tid det gäller. Tänk också på att synkronisera uthyrningstiden i ditt kontrakt med andrahandshyresgästen med den tidsperiod som styrelsen har godkänt. Har ni inte reglerat hyrestidens längd gäller hyresavtalet tillsvidare. Någon måste då säga upp avtalet för att det ska upphöra att gälla.

Är avtalet skrivet på bestämd tid så upphör det automatiskt när hyrestiden går ut, utan att det behöver sägas upp. Men även ett avtal på bestämd tid kan sägas upp i förtid. För hyresgästen gäller en uppsägningstid om en månad. För hyresvärderna, det vill säga du som bostadsrättshavare, gäller en uppsägningstid om tre månader. En uppsägning räknas alltid från nästkommande månadsskifte. Det innebär att om ett hyresavtal sägs upp den 22 september så börjar uppsägningstiden att löpa från och med den 1 oktober. Uppsägningstidens längd från respektive part är densamma både vid uppsägning av ett tillsvidareavtal och vid förtida uppsägning av ett tidsbestämt avtal. Andrahandshyresgästen har aldrig rätt att få hyresavtalet förlängt mot bostadsrättshavarens vilja, oavsett hur länge han eller hon har bott i lägenheten. Säger bostadsrättshavaren upp avtalet är hyresgästen skyldig att flytta vid uppsägningstidens slut.

Om andrahandshyresgästen inte sköter sina åtaganden under hyrestiden gäller hyreslagens regler. Det innebär att om hyran inte betalas i tid, om lägenheten inte vårdas eller om hyresgästen stör sina grannar kan hyresgästen sägas upp, under förutsättning att det sker på det sätt som anges i hyreslagen.

HYRANS STORLEK?

Parterna är fria att komma överens om hyrans storlek. Detta innebär att när du ska hyra ut din bostadsrätt i andra hand bestäms hyran i en överenskommelse mellan dig som bostadsrättshavare och din hyresgäst. Hyran ska dock inte sättas påtagligt högre än bostadsrättshavarens kapital- och driftskostnader för lägenheten. Hyresnivån och andra villkor i samband med uthyrningen skrivs in i hyresavtalet och gäller under hela den avtalade perioden.

VAD HÄNDER VID EVENTUELL TVIST OM HYRESVILLKOREN?

Både bostadsrättshavaren och hyresgästen har rätt att begära ändrade villkor hos hyresnämnden. Tanken är dock att parterna först ska försöka komma överens innan en tvist om hyresvillkoren inleds. Om den överenskomna hyran *påtagligt* överstiger de kostnader du som bostadsrättshavare har för lägenheten, och om ni själva inte når en ny överenskommelse, kan hyresgästen ansöka om en prövning av hyran hos hyresnämnden.

Den skäligen hyresnivå som hyresnämnden utgår ifrån är inte längre hyreslagens regler om bruksvärdeshyra, i stället är det bostadsrättshavarens beräknade kapital- och driftskostnader för bostadsrättslägenheten. Kapitalkostnader beräknas som en skäligen avkastning på bostadens marknadsvärde. Med det menas att bostaden värderas objektivt och räntan motsvarar ett par procent över gällande referensränta. Med driftskostnader menas avgift till bostadsrättsföreningen, el, vatten, bredband med mera. Är lägenheten möblerad kan du också ta ut ersättning för slitage av möbler.

ETT RÄKNEEXEMPEL

Justitiedepartementet ger i ett faktablad följande räkneexempel: En bostadsrättslägenhet som är värd tre miljoner kronor hyrs ut i andra hand. Avgiften till föreningen är 1 900 kronor per månad. Med en skäligen avkastningsränta på fyra procent per år ger det följande kalkyl.

$$\begin{aligned} 3\,000\,000 \times 0,04 \text{ (4\%)} &= 120\,000\text{:}- \\ 120\,000\text{:}- / 12 \text{ månader} &= 10\,000\text{:}- \text{ per månad i kapitalkostnad} \\ 10\,000\text{:}- + \text{ månadsavgift till föreningen} &= 11\,900\text{:}- \text{ per månad i hyra} \end{aligned}$$

När det gäller för hög hyra finns det inte längre några regler som säger att den som hyr ut kan bli skyldig att betala tillbaka för hög hyra i efterhand. Om hyresnämnden anser att hyran är för hög kan den besluta om en lägre hyresnivå. Denna kommer då att gälla från dagen för ansökan, eller i vissa fall en senare tidpunkt. Eller så fattar hyresnämnden beslutet att den hyra ni överenskommit om är skäligen. I båda fallen har respektive part möjlighet att överklaga beslutet till hovrätten. Inte heller den som hyr ut lägenheten och avtalar om en hyra som är lägre än vad som kan anses som skäligen hyra har rätt att i efterhand begära en höjning av hyran.

VILKEN SÄKERHET KAN JAG BEGÄRA?

Du kan begära en säkerhet av den du ska hyra ut till. Det kan vara en borgen eller annan ekonomisk garanti. En enkel metod är att ta en extra månads hyra i förskott (deposition) och att sedan inte ta någon hyra under sista månaden.

