

Nya regler för andrahandsuthyrning

Som de flesta känner till, har reglerna om andrahandsupplåtelse förändrats under förra året. Å ena sidan har det blivit lättare att få tillstånd att hyra ut men å andra sidan kan föreningen numera ta ut en avgift för uthyrningen. Men vi börjar från början, vad är egentligen andrahandsupplåtelse, som i dagligt tal kallas för andrahandsuthyrning?

I de större städerna där bostadsrätter är dyra, förekommer det att familjemedlemmar med höga inkomster köper en bostadsrätt som investering. Sedan får det utflygande barnet eller den pensionerade föräldern flytta in. Bostadsrättsmarknaden i framför allt Stockholms innerstad tycks gå spikrakt uppåt trots de varnande rösterna som viskar om amorderingskrav och bostadsbubbla. Och visst är det lockande för den som har möjlighet att få lånade pengar fördubblade på några år samtidigt som svärmor betalar räntekostnaden? Jag som jobbar med bostadsjuridik märker att de flesta tror att det är självklart att en familjemedlem får bo i lägenheten som man själv äger utan att det betraktas som uthyrning i andra hand.

En annan ny trend är att hyra ut sin lägenhet några veckor under semestern eller att för den delen byta boende med en familj från ett varmare land på sommaren. Det finns ett antal tjänster på internet som erbjuder annonsering och matchning. Många gånger kan bokningstjänsten till och med garantera hyresbeloppet och erbjuda försäkring. Vad säger då lagen om detta?

ANDRAHAND ELLER INNEBOENDE?

Som andrahandsuthyrning räknas att någon annan än bostadsrättshavaren självständigt nyttjar lägenheten. Om man som bostadsrättshavare bor kvar i lägenheten själv men hyr ut del av lägenheten så handlar det om en inneboende. Det spelar ingen roll om man

hyr ut lägenheten till högstbjudande eller om ens vuxna barn bor där gratis. Om hyresgästen självständigt brukar lägenheten, krävs styrelsens samtycke. Då är det en andrahandsuthyrning.

Högsta Domstolen har i två domar rätt ut begreppet självständigt brukande. I det första fallet hade en bostadsrättshavare hyrt ut hela sin lägenhet bortsett från ett rum som låstes och användes som förråd. Bostadsrättshavaren argumenterade för att hyresgästen var inneboende eftersom inte hela lägenheten hyrdes ut. Ett rum var ju låst. Bostadsrättshavarens sambo besökte lägenheten omkring en gång i månaden efter att ha kontaktat hyresgästen i förväg. I övrigt användes lägenheten uteslutande av hyresgästen. Högsta domstolen ansåg att hyresgästen brukade lägenheten självständigt och att tillstånd från styrelsen därför krävdes.

Det andra fallet från Högsta Domstolen rörde en bostadsrättshavare som hyrt ut hela sin lägenhet. Bostadsrättshavaren övernattade dock i lägenheten någon gång i månaden och besökte lägenheten ett par gånger i veckan då han använde sig av köket och ett rum som var undantaget hyresgästen. Högsta Domstolen ansåg att bostadsrättshavaren använde lägenheten på sådant sätt att det inte var fråga om andrahandsuthyrning. Detta framför allt eftersom bostadsrättshavaren kunde komma och gå som han ville i lägenheten utan att kommunicera detta med hyresgästen.

VAD GÄLLER FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING?

Tidigare angav lagtexten att en bostadsrättsförening skall acceptera en andrahandsuthyrning om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för uthyrningen. Numera räcker det att bostadsrättshavaren har skäl för uthyrningen. Fortfarande måste man alltid ansöka hos föreningens styrelse om godkännande.

Bostadsrättshavaren ska i sin ansökan hos styrelsen ange skälet till uthyrningen, till vem man vill hyra ut och under hur lång tid. Det framgår inte av lagtexten vad som är accepterade skäl för uthyrning. Detta kommer att avgöras i praxis framöver. Klart är dock att det har blivit lättare att få sin ansökan beviljad.

Vägrar styrelsen godkänna uthyrningen har bostadsrättshavaren ändå rätt att hyra ut i andra hand om han har fått tillstånd från hyresnämnden. Tillståndet från hyresnämnden, som är tidsbegränsat, skall ges om bostadsrättshavaren har skäl för uthyrningen.

VAD HÄNDER OM MAN HYR UT UTAN TILLSTÅND?

Om en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke, kan styrelsen skriftligen anmana honom till rättelse. Detta betyder att uthyrningen skall upphöra och att hyresgästen skall flytta ut.

Styrelsen ska skicka rättelseanmaningen till bostadsrättshavaren i rekommenderat brev inom två månader från det att den fick kännedom om den olovliga uthyrningen. Denna tidsfrist är viktig att känna till.

Om medlemmen vägrar följa styrelsens anmaning, kan föreningen gå vidare med att förverka bostadsrätten. Detta innebär att bostadsrätten säljs genom kronofogden och att bostadsrättshavaren måste flytta. Ett gott råd är att styrelsen kontaktar en jurist för rådgivning vid fråga om förverkande eftersom det är en komplicerad fråga.

RÄTT ATT NEKA PÅ GRUND AV ÖVERHYRA?

Svaret är helt enkelt nej. Styrelsen har inte rätt att beakta hyresnivån vid prövningen av om någon skall få hyra ut i andra hand eller inte. Om hyresgästen vill få hyran prövad, är det

fortfarande Hyresnämnden han får vända sig till.

Tidigare styrdes hyresnivån vid uthyrning i andra hand av den så kallade bruksvärdesprincipen. Andrahandshyran för en bostadsrätt fick då inte vara högre än vad motsvarande hyresrätt kostade per månad. Nu är det, med de ändrade reglerna, istället bostadens kapitalkostnad och driftskostnader som styr. Kapitalkostnaden beräknas som en avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. För närvarande anses 4 procent vara en skälig räntenivå. Om andrahandshyran följer denna nivå kan hyresgästen inte gå till hyresnämnden och begära att hyran sänks.

Om en bostadsrättshavare tar ut mer än maxnivån kan hyresgästen kräva att hyran sänks. Till skillnad mot hur regelverket tidigare såg ut, kan hyresgästen dock inte längre retroaktivt få tillbaka den del av hyran som överstiger maxbeloppet.

AVGIFT FÖR UTHYRNING

Förutsatt att stadgarna tillåter, kan föreningen från den 1 juli 2014 ta ut en särskild avgift från den som hyr ut i andra hand. Många föreningar har uppdaterat sina stadgar under förra året just på grund av denna nya möjlighet. Tanken bakom den nya avgiften är att om många i en bostadsrättsförening hyr ut sina bostadsrätter i andra hand, finns det färre personer som hjälper till med förvaltningen av fastigheten. Huvudregeln skall helt enkelt vara att medlemmarna som äger bostadsrätter också skall bo i föreningens fastighet. Det kan annars bli svårt att få ihop en styrelse och färre människor dyker upp på städ dagarna. Det medför också en meradministration för styrelsen om många hyr ut. Maximalt får föreningen ta ut en avgift om tio procent av prisbasbeloppet per år från den som hyr ut. Avgiften baseras på hur lång tid uthyrningen skall pågå. Se exempel till höger.

De nya reglerna innebär att det är lättare att kunna hyra ut i andra hand. Det är också möjligt att ta ut en högre hyra än tidigare. Dessa två aspekter innebär sannolikt att färre lägenheter kommer stå tomma. Föreningarna har dock givits en möjlighet att ta ut en avgift från de medlemmar som hyr ut och det är fortfarande ett krav att man som bostadsrättshavare ansöker hos styrelsen om uthyrningen.

”Nu är det, med de ändrade reglerna, istället bostadens kapitalkostnad och driftskostnader som styr. Kapitalkostnaden beräknas som en avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. För närvarande anses 4 procent vara en skälig räntenivå. Om andrahandshyran följer denna nivå kan hyresgästen inte gå till hyresnämnden och begära att hyran sänks.”

CHECKLISTA

- Andrahandsuthyrning innebär att någon annan än bostadsrättshavaren självständigt nyttjar bostadsrätten.
- Bostadsrättshavare som vill hyra ut måste alltid ansöka om detta hos föreningen.
- Styrelsen ska acceptera uthyrningen om bostadsrättshavaren har skäl för ansökan. Tillståndet bör begränsas till viss tid.
- Om en bostadsrättshavare hyr ut utan tillstånd, kan styrelsen anmana till rätelse inom 2 månader från att styrelsen fått kännedom om uthyrningen.

- Om föreningens stadgar tillåter, kan föreningen från 2014 ta ut en avgift för andrahandsuthyrning.
- Avgiften får maximalt vara tio procent av basbeloppet per år.

Exempel:

Om en bostadsrättshavare under 2015 skall hyra ut i sex månader, får föreningen fakturera 2 220 kr för den perioden. Om en bostadsrättshavare vill hyra ut i två år, kan föreningen ta ut 4 440 kr för 2015 och 10 % av 2016 års prisbasbelopp för nästa år. ■



Sofie Jansson är chefsjurist och delägare i Bostadsjuristerna. Sofie har sedan 2007 arbetat som ombud i tvister med fokus på bostads- och fastighetsrätt samt med löpande rådgivning till i huvudsak bostadsrättsföreningar och förvaltare.

HALLQVIST & JANSSON
BOSTADSJURISTERNA