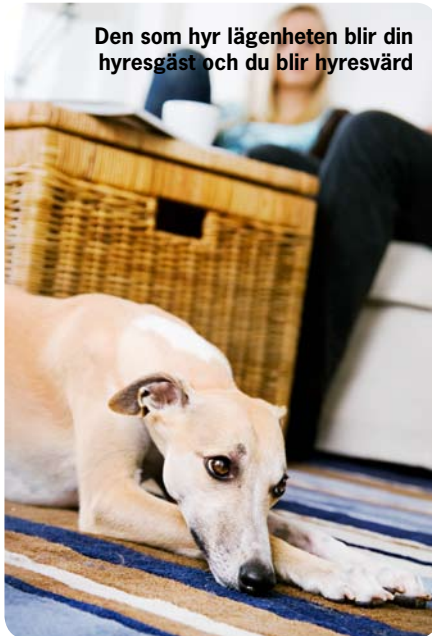


BRA ATT VETA:

Att hyra ut/upplåta bostadsrätten i andra hand



Den som hyr lägenheten blir din hyresgäst och du blir hyresvärd

Vad är en andrahandsupplåtelse?

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än du självständigt använder din lägenhet. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. Det krävs inte heller 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 vilken tidsperiod ansökan avser, varför du vill hyra ut samt namn och personnummer på den som ska bo i lägenheten.

Hur vet jag om styrelsen godkänner min ansökan?

Styrelsen lämnar vanligtvis besked om sitt beslut skriftligen. Om ansökan avslås bör du begära att styrelsen anger skälen för sitt beslut.

Kan jag överklaga styrelsens beslut?

Om styrelsen avslår din ansökan kan du ansöka om överprövning av beslutet hos hyresnämnden. För att hyresnämnden ska ge sitt tillstånd gäller följande:

- du ska ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen och
- föreningen ska inte ha någon befogad anledning att vägra samtycke.

Vilka skäl är beaktansvärda?

Du ska ha vägande skäl för att inte själv använda lägenheten, t.ex. arbete eller studier på annan ort, rekreation under viss tid efter sjukdom eller annan oförutsedd händelse. Som beaktansvärda skäl anges också förälder som innehar en mindre bostadsrätt och vill hyra ut den till sitt barn eller en person som förvärvat en lägenhet för att bosätta sig där efter pensionen men behöver hyra ut den under en övergångsperiod.

Föreningen har befogad anledning att vägra samtycke om den som ska bo i lägenheten inte skäligen kan godtas. Det är hyresgästens personliga kvalifikationer som provas. Däremot inte hyresgästens betalningsförmåga, eftersom du som bostadsrättshavare ansvarar för månadsavgifter m.m.

Kan hyresnämnden ställa villkor?

Hyresnämnden kan förena ett tillstånd med vissa villkor. Hyresnämnden ska också alltid begränsa tillståndet till viss tid.

Vad händer om jag hyr ut utan tillstånd?

Om du hyr eller lånar ut lägenheten utan tillstånd riskerar du att förverka nyttjanderätten. Det innebär att föreningen har rätt att säga upp dig till avflyttning. Du kan också komma att avhyllas och få lägenheten tvångsförsäld.

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 provas 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 bestämmelserna i hyreslagen gäller. Det är därför lämpligt att ha ett skriftligt hyresavtal där villkoren klart anges, bl.a. uppsägningstiden.

Kan andrahandshyresgästen få besittningsrätt till min lägenhet?

Om hyresförhållandet upphör innan det varat i två år har hyresgästen inte något besittningsskydd. Hyr du ut på längre tid bör du i ett separat avtal avtala bort besittningsskyddet. I vissa fall ska avtalet godkännas av hyresnämnden. På www.hyresnamnden.se finns mer information.

Att upplåta bostadsrätten i andra hand kallas i dagligt tal för andrahandsuthyrning.

TIPS!

LÄS ÄVEN ♦ Välkommen som medlem i HSB.