

RUTIN FÖR STYRELSEARBETET  
Fastställd av Styrelsen den 18 augusti 2020

## Andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet

### Reglerna i föreningsstadgarna

Brf Nyboda 1 (*inkl. styrelsen*) styrs av § 2 i 2018 års stadgar:

”Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.”

Huvudmålet för Styrelsen är alltså enligt portalparagrafen att främja de egna medlemmarnas ekonomiska intressen; det skall ske bl.a. genom att upplåta **bostäder åt medlemmarna** under obegränsad tid mot en bestämd månadsavgift till föreningen. Kompletterande kan lokaler upplåtas till medlemmar eller annan för att få löpande intäkter till föreningen.

**Att använda bostadsrättslägenheten i strid mot ändamålet i stadgarna – ex. för en otillåten andrahandsupplåtelse - kan ligga till grund för en uppsägning av bostadsrättshavarens nyttjanderätt till lägenheten. Brf Nyboda 1 skall därför fastställa en policy för andrahandsupplåtelser så att föreningens medlemmar (bostadsrättshavarna) inte kommer i konflikt med upplåtelseändamålet att bostadsrättslägenheterna skall tjäna som medlemmens hem och egentliga bostad.**

När det gäller att lämna tillstånd till **andrahandsuthyrningar** har Styrelsen rätt att debitera en avgift för en sådan upplåtelse och att fortsatt debitera bostadsrättshavaren en månadsavgift till föreningen. Däremot har Styrelsen ingen ekonomisk roll i och för en andrahandsuthyrning, som skall ske enligt praxis och ett upprättat skriftligt hyreskontrakt mellan bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen. Det finns dock regler och praxis när det gäller andrahandsuthyrningar och ersättningsnivån på andrahandshyran som Styrelsen måste följa.

Av § 4 i Stadgarna framgår att Styrelsen bestämmer om en **ny medlem** skall godkännas och har i det sammanhanget rätt att hämta in **upplysningar**. Styrelsen kan också vilja inhämta referenser avseende en tilltänkt andrahandshyresgästs lämplighet. Bostadsrättshavarens ansökan om en upplåtelse i andra hand skall därför innehålla ett **medgivande** från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas av Styrelsen.

*Principen är att Styrelsen tar in ett **samtycke** från berörd person till att göra en bakgrundskontroll; lämnas inte samtycke, så **avvisas** ansökan formellt. Analogt gäller samma regler för en **andrahandsupplåtelse** av bostadsrätt.*

Av § 4, fjärde stycket, i 2018 års Stadgar framgår följande:

”En överlåtelse är **ogiltig** om den, som en bostadsrätt överlåtits (*försäljning*) eller övergått (*arv eller gåva*) till, inte antas till medlem i föreningen.”

*Notera att Styrelsen måste ha **skäl** för att kunna vägra en fysisk person från att bli medlem i föreningen. I tillämpliga delar gäller detsamma vid prövningen av en andrahandshyresgäst. Men i sådana ärenden har Styrelsen redan gjort en **lämplighetsprövning** av och godkänt bostadsrättshavaren; frågan blir nu om Styrelsen skall pröva andrahandshyresgästen och i så fall i vilken omfattning? Det är i första hand en fråga för bostadsrättshavaren att kontrollera sin andrahandshyresgästs vilja och förmåga att betala hyran och att sköta sig i lägenheten; Styrelsen kan alltid ställa sina krav mot bostadsrättshavaren.*

Om andrahandshyresgästen inte bosätter sig i bostadsrättslägenheten eller hyr ut del av den till en tredjehandshyresgäst eller på annat sätt **inte** följer föreningens ordningsregler och andra boendereglerverk har Styrelsen rätt att **vägra andrahandsuthyrningen** eller, om tillstånd givits, **återkalla detta**. Beträffande **besittningsrätten** till en bostadsrättslägenhet, vilken de facto inte ägs utan bara nyttjas bostadsrättshavaren, se nedan särskilt avsnitt.

Styrelsen skall, enl § 26 i 2018 års Stadgar, pröva ansökningar om tillfällig andrahandsuthyrning och meddela en **tidsbestämd upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand** enl följande förutsättningar:

”En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för själständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke efter vederbörlig prövning. Bostadsrättshavaren skall skriftligen hos styrelsen ansöka om tillstånd till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem. Styrelsen ska informeras om alla boende i bostadsrättshavares lägenhet; detta gäller inte personer som tillhör det gemensamma hushållet. Detsamma gäller för inneboende hos hyresgäst i föreningens lägenheter.”

Av Stadgarnas § 27 framgår att **nyttjanderätten** till bostadsrättslägenhet (”boenderätten”) kan, i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser, **förverkas** med ett åtföljande krav på avflyttning i nedan angivna fall av andrahandsupplåtelse/-uthyrning om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala avgift för andrahandsupplåtelse.  
*Sådan avgiftsskyldighet och beloppet framgår av Styrelsens beslut om tillstånd.*
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.  
*Styrelsen känner inte till andrahandsuthyrningen. Alt att Styrelsen har sagt Nej.*
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem.  
*Med begreppet **men** menas skada, kränkning eller olägenhet/följdproblem - en ideell skada av mer allmän karaktär (Brf eller medlemmarna far illa).*
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.  
*Med ordningsregler avses även alla boenderegler och regler till gemensam nytta.*

*Notera att bostadsrättshavaren **ansvarar** för allt som den/de, som lägenheten upplåtits till i andra hand, har gjort/underlåtit att göra! (Jfr § 25, stycke 1)*

*Notera vidare att medlemskapet i Brf Nyboda 1 **kan omprövas/återkallas**, om särskilda skäl föreligger. Sådant beslut skall fattas av en enhällig styrelse alternativt av föreningsstämman. (Se § 4, femte stycket i Stadgarna) Återkallelse av ett meddelat tillstånd till en andrahandsupplåtelse kan Styrelsen själv besluta om!*

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning (uppsägning med avhysning) har föreningen rätt till ersättning för skada inkl. obetalda avgifter. Om medlemskapet återkallas måste detta följas av åtgärd rörande **själva bostadsrättslägenheten** – en egen eller tvångsvis försäljning.

När det gäller **äganderätten till bostadsrätten**, dvs. andelen i föreningen, finns ytterligare regler bl.a. om tvångsförsäljning i § 28.

Enligt § 6, femte stycket i 2018 års Stadgar får Styrelsen bestämma följande: ”Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.” (Med prisbasbeloppet menas det ordinarie - inte det förhöjda prisbasbeloppet.)

Styrelsen har på sitt konstituerande möte (prot.nr 109, § 10) beslutat att avgiften för andrahandsupplåtelser skall tas ut med maximalt belopp. Prisbasbeloppet för 2020 är 47 300 kr – avgiften blir därför 4 730 kr/helår.

## Andra bestämmelser och riktlinjer

Enl portalparagrafen jämfört med § 4, tredje stycket och § 25, andra stycket i 2018 års Stadgar får en bostadsrättshavare inte använda bostadsrättslägenheten för något annat ändamål än ett **permanent, eget boende**. Det innebär att bostadsrätterna inte får användas för hotellverksamhet, Airbnb-turism eller liknande boende. Airbnb-uthyrning eller Airbnb-upplåtelse är prövat av hyresnämnden och har inte godkänts som godtagbar andrahandsuthyrning.

Det finns andra tillämpningsregler för andrahandsuthyrning som Styrelsen måste beakta vid prövning och beslutsfattande. Beslut av hyresnämnd har en vägledande betydelse och i hovrätt får de även en prejudicerande verkan.

**Hyresnämnden** har lämnat anvisningar till andrahandsuthyrningar. **Fastighetsägarna**, HSB, Riksbyggen och Bostadsrätterna har utarbetat särskilda **riktlinjer** för andrahandsupplåtelser i bostadsrättsföreningar. *Dessa rutiner bör Styrelsen beakta för att undvika felaktig handläggning.*

Styrelsen får självfallet inte möjliggöra att **brottslig verksamhet** kan pågå under en andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet.

## Bostadsrättslagen

Huvudregeln i **bostadsrättslagen** är att en bostadsrättshavare **inte** får upplåta sin lägenhet i andra hand utan Brf:s samtycke eller hyresnämndens till-

stånd. Brf bör informera medlemmarna om att tillstånd krävs och rekommendera medlemmarna att använda de ansökningsblanketter för upplåtelse i andra hand som organisationerna tagit fram. För att upplåtelse i andra hand skall kunna godkännas, skall det finnas förslag på en namngiven hyresgäst. Generella samtycken utan namngiven hyresgäst bör inte ges. Om föreningen inte ger sitt **samtycke** till en andrahandsupplåtelse, kan bostadsrättshavaren ansöka om att få hyresnämndens prövning och **tillstånd** till upplåtelsen. Hyresnämnden skall ge tillstånd till upplåtelsen om bostadsrättshavaren har (godtagbara) skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra ett samtycke. Om styrelsen avslår bostadsrättshavarens ansökan, bör styrelsen ange **skälen** till detta och upplysa bostadsrättshavaren om möjligheten att vända sig till hyresnämnden.

En grundläggande förutsättning för en bostadsrättshavare till att kunna ansöka om och få tillstånd till en andrahandsuthyrning är att bostadsrättshavaren är skriven på och bor i sin bostadsrättslägenhet, när denne ansöker om en andrahandsuthyrning.

I bostadsrättslagen anges inte vad som kan utgöra **skäl** för rätt till en andrahandsuthyrning. Notera att en bostadsrättshavarens skäl normalt väger lättare med tiden. Ett skäl, som åberopas för första gången, kan vara godtagbart, men om bostadsrättshavaren inte återvänt till sin bostadsrättslägenhet efter några års bortovaro, är samma skäl oftast inte tillräckligt.

Den 1 juli **2014 ändrades reglerna** för andrahandsuthyrning av en bostadsrätt. Tidigare krävdes att bostadsrättshavaren hade **beaktansvärda skäl** för upplåtelsen av sin bostadsrättslägenhet - numer krävs bara att bostadsrättshavaren för styrelsen kan visa **skäl** för sin upplåtelse. Ändringen innebär likväl inte att det är fritt fram för andrahandsuthyrningar av bostadsrätter. Tillstånd skall sökas hos en Brf-styrelse, vilken prövar om de framförda skälen är godtagbara skäl (se nedan) för en andrahandsupplåtelse.

I **bostadsrättslagen** sägs inte uttryckligen vad som utgör **godtagbara skäl** för en andrahandsuthyrning. Av lagens förarbeten och i hyresnämndernas avgöranden (praxis) har vissa skäl bedömts vara godtagbara för rätt till en andrahandsupplåtelse. Följande skäl är exempel på godtagbara skäl:

1. Ålder eller sjukdom. Ett skäl som anses godtagbart är att bostadsrättshavaren läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Brf skall inte ta ställning till om det är sannolikt att bostadsrättshavaren kommer att åter kunna använda lägenheten.
2. Tillfälligt arbete eller studier på annan ort. Tillfälligt arbete eller studier på annan ort kan utgöra godtagbara skäl. Denna ort bör ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än cirka 8–10 mil bort eller en restid som över stiger 1,5 timme enkel väg. Notera att praxis talar om **tillfälligt arbete**; inte om konstant arbete. *Detta skäl har Styrelsen för Brf Nyboda 1 redan godkänt – satt en praxis.*
3. Längre utlandsvistelse. Även en längre utlandsvistelse kan vara ett godtagbart skäl. För att en utlandsvistelse skall anses som en längre sådan, skall den i regel pågå i minst några månader.

**Flermånadersgränsen kan användas som norm även i andra sammanhang som gäller andrahandsuthyrningar.**

4. Provsamboende. Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör oftast ett acceptabelt skäl. Provsamboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.

*Detta skäl har Styrelsen för Brf Nyboda godkänt tidigare – satt en praxis.*

5. Uthyrning till närstående. Att bereda barn eller andra närstående bostad kan vara ett godtagbart skäl, även om skälet i detta fall närmast hänför sig till hyresgästen.

*Detta skäl har Styrelsen för Brf Nyboda godkänt tidigare – satt en praxis.*

6. Andra skäl. Utöver de situationer som nämns ovan kan det finnas ytterligare skäl för en bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand. Exempel på godtagbara skäl är då bostadsrättshavaren skaffat en bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid.

*Detta skäl har Styrelsen för Brf Nyboda godkänt tidigare – satt en praxis.*

Ett annat skäl som kan anses godtagbart är kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning.

Däremot har följande situationer **inte** ansetts vara **godtagbara skäl**:

□ Förvärv av en bostadsrätt i rent spekulativt syfte för att tjäna pengar på den genom andrahandsuthyrningar. Bostadsrättsinnehavaren har då **inte** för avsikt att själv bosätta sig i lägenheten (jfr med Brf:s ändamålsparagraf).

*Detta skäl har Styrelsen för Brf Nyboda fått tidigare men sagt Nej till vid en ansökan om förlängd andrahandsuthyrning – satt ett förbud.*

□ Andrahandsupplåtelser av enbart ekonomiska skäl, ex. i semestertid eller för att få in medel för att betala av sin skuld för bostadsrätten till bank/Brf.

*Detta skäl har Styrelsen fått fråga om men inte behövt pröva - ingen praxis.*

□ När bostadsrättshavaren under en längre period inte använt lägenheten är planer att till exempel bo på en annan ort normalt **inte** heller relevanta som skäl för en upplåtelse i andra hand.

**Den allmängiltiga principen är således att bostadsrättshavaren skall själv bebo lägenheten, då fråga om andrahandsuthyrning blir aktuell.**

## Relationen mellan andrahandsboende och inneboende

Med **upplåtelse i andra hand** avses enligt reglerna att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande, total sublokation. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte, saknar betydelse för bedömningen. Likaså saknar det betydelse om den föreslagna hyresgästen är en närstående till bostadsrättshavaren eller en helt utomstående.

Att ha någon **inneboende** hos sig, är **inte** att anse som en upplåtelse i andra hand. En bostadsrättshavare får ha inneboende, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller någon medlem i föreningen. Enl § 25, första stycket i 2018 års Stadgar skall bostadsrättshavaren hålla noggrann tillsyn över att reglerna om ordning, sundhet och skick iakttas av den som hör till bostads-

rättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten (inneboende och andrahands-hyresgäst) eller någon som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

*Styrelsen behöver därför göra en ”**menprövning**” av de som bor i föreningens hus; för att kunna göra en sådan stadgeföreskriven prövning måste Styrelsen bli informerad om eller på annat sätt få kännedom om vilka personer som bor i fastigheten Nyboda 1. Styrelsen måste i detta sammanhang beakta reglerna i GDPR (tid. PUL), begära ett samtycke och inse att en kontrollerad person kan begära ut uppgifterna.*

*All bakgrundskontroll skall vara objektiv och saklig samt bara innehålla offentliga och styrkta uppgifter.*

Med **inneboende** menas en person som hyr en bestämd del av uthyrarens egen bostad och som inte har gemensamt hushåll med den som hyr ut (jfr med § 26 i 2018 års Stadgar om att tillhöra det gemensamma hushållet). Med **samboende** med verklig boendegemenskap menas att alla boende i lägenheten använder lägenheten tillsammans (kök, badrum och vardagsrum), dagligen umgås med varandra och äter tillsammans samt delar på ansvaret för hushållssysslorna såsom städning, matlagning och inköp. En sådan samboende, registrerad eller faktisk, är **inte en inneboende** (§ 26).

För övertydlighetens skull skall anmärkas att en **hyresgäst** hos Brf Nyboda 1 **inte** får upplåta sin hyresrätt till annan i andra hand eller låta någon vara inneboende i hyresrättslägenheten; ett sådant förfarande kräver **Styrelsens godkännande**. Sker sådan uthyrning utan tillstånd, kan hyresgästen förlora sin hyresrätt.

*En **hyresrätt** enl lag och praxis grundas på att den fysiska hyresgästen har ett eget skyddsvärt behov av hyreslägenheten för ett privat, permanent boende, normalt i aktuell storlek och standard.*

Det kan vara svårt att dra gränsen mellan inneboende och upplåtelse i andra hand. Det kan vara särskilt svårt, när bostadsrättshavaren bor på annat håll och någon annan bor i lägenheten, men bostadsrättshavaren ändå i någon mån fortfarande använder bostadsrättslägenheten. Avgörande är i vilken utsträckning ”hyresgästen” har rätt att självständigt utnyttja lägenheten. Att bostadsrättshavaren har tagit undan ett rum i lägenheten från upplåtelsen innebär inte automatiskt att det skall ses som en inneboendesituation - det kan fortfarande vara fråga om en (otillåten) andrahandsuthyrning. Om däremot bostadsrättshavaren, utöver att undanta ett rum i lägenheten också på annat sätt använder lägenheten, ex. genom att sporadiskt nyttja rummet för övernattnings, kan det vara fråga om en inneboendesituation. Men om hyresgästen bedöms ha rätt att självständigt nyttja lägenheten är det alltid fråga om en upplåtelse i andra hand, vilket kräver tillstånd alt. är otillåtet och kan leda till att hyresavtalet kan sägas upp eller att bostadsrätten kan förverkas.

## Domstolspraxis

I en dom 2018-06-14 har **Svea Hovrätt** (mål nr T 7280–17) behandlat frågan om andrahandssituationer, självständigt brukande (s.k. total sublokation) och inneboendeförhållanden. Vid prövningen av om en bostadsrättslägenhet varit upplåten till annan för självständigt brukande skall beaktas (1) i vilken utsträckning bostadsrättshavaren haft möjlighet att disponera lägenheten och (2) i vilken utsträckning denne faktiskt har kommit att vistas där. Det innebär, menar HovR, inte nödvändigtvis att bostadsrättsinnehavaren måste ha haft sitt permanentboende i lägenheten (HovR hänvisade då till HD:s avgörande i NJA 2001 s. 241 nr II).

Det är Brf som har **bevisbördan** för sitt påstående att bostadsrättshavaren olovligen har upplåtit sin bostadsrättslägenhet till annan för självständigt brukande. Enligt 35 kap. 1 § rättegångsbalken skall rätten avgöra vad som är bevisat i målet efter en samvetsgrann prövning av allt som har förekommit (principen om fri bevisprövning). Det innebär att rätten vid prövningen om föreningen uppfyllt sin bevisbördas skall värdera både den av föreningen och den av bostadsrättsinnehavaren åberopade bevisningen. Folkbokföringen på lägenhetsadressen har en betydelse som bevis liksom iakttagelser av medlemmar i Brf. Uppgifter på sociala medier och annonser om uthyrning kan vara betydelsefullt liksom utsagor av de aktuella andrahandshyresgästerna. Att rättelseanmaningar delgivits bostadsrättshavaren har bevisvärde.

HovR anförde bl.a. följande i sina domskäl.

”I **bostadsrättslagen** ges i 7 kap 10–11 §§ bestämmelser om upplåtelse av lägenhet i andra hand. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand för självständigt brukande, s.k. **total sublokation**, endast om styrelsen ger sitt samtycke (10 §) eller hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen (11 §). Däremot får bostadsrättsinnehavaren utan särskilt tillstånd ha **inneboende** i sin lägenhet om det inte medför **men** för föreningen eller annan medlem, s.k. **partiell sublokation** (7 kap 8 §).

*För att kunna göra en **menprövning** måste Brf-styrelsen få kännedom om ett inneboendeförhållande – en **anmälningsskyldighet** strider inte mot att det i princip inte krävs tillstånd till ett ordinärt inneboendeförhållande.*

Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand för självständigt brukande är nyttjanderätten till lägenheten enligt 7 kap 18 § 2, under vissa förutsättningar, förverkad. Vid bedömningen av om en lägenhet upplåtits till **självständigt brukande** eller inte är av betydelse (1) om bostadsrättsinnehavaren enligt avtalet har haft möjlighet att disponera lägenheten eller delar av denna samt (2) i vilken utsträckning denne faktiskt har kommit att vistas där (prop. 2002/03:12 s. 118).

Domstolspraxis kan jämföras med villkor för att en **medlemsansökan** skall bli godkänd av Styrelsen i Brf Nyboda 1. När Styrelsen skall pröva en sådan ansökan (jfr 2018 års Stadga, § 4) gäller följande **huvudregel** i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen, nämligen att den till vilken en bostadsrätt har övergått får inte vägras inträde i bostadsrättsföreningen om

(1) de **villkor** för medlemskap som uppställs i **stadgarna** är uppfyllda – det kan gälla kravet på ett **varaktigt eget permanentboende i lägenheten** eller ett **sammanboende med verklig boendegemenskap och hushåll** - och  
 (2) **föreningen skäligen bör godta** honom/henne som bostadsrättshavare – detta rör den **personliga lämpligheten** och den visade **betalningsförmågan inkl dokumenterad betalnings(o)vilja**.

Samma lag säger dock att: Den som har förvärvat **en andel** i en bostadsrätt, får (läs av Brf-styrelsen) vägras inträde i föreningen, om annat inte bestämts i stadgarna. *(Det skall alltså av stadgarna direkt framgå på vilka grunder en "andelsägare" – ex. en 5 till 10 % äganderätt - kan få medlemskap i strid med grundfilosofin med en Brf).*

Denna regel gäller inte för bostadsrätt som efter förvärvet innehåses av makar eller sambor.

### Tiden och villkoren för ett tillstånd

Tillstånd till andrahandsupplåtelse skall alltid begränsas till att avse **viss tid**. Tillstånd skall ges för högst ett år i taget. I 2018 års Stadgar sägs inget om tidslängden men det hindrar inte att Styrelsen bestämmer en max-tid.

Föreningen kan förena sitt samtycke med **villkor**, till exempel följande:

- # Att bostadsrättshavaren har ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten om bostadsrättshavaren vistas utomlands,
- # Att bostadsrättshavaren skall hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress samt gällande kontaktmöjligheter, och
- # Att bostadsrättshavaren skall informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler i föreningen.
- # Att ett skriftligt hyreskontrakt upprättas mellan hyresvärd och hyresgäst.
- # Att hyran bestäms enligt gällande praxisregler.

När det gäller användandet av bostadsrätten skall **bostadsrättshavaren** se till att de som bor i Brf Nyboda 1:s hus eller bor i omgivningen inte utsätts för sådana störningar av bostadsrättshavarens andrahandshyresgäst eller dennes besökande, som försämrar berörda personers bostadsmiljö i sådan grad som dessa skäligen inte bör behöva tåla. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt bära ett övergripande ansvar för att andrahandshyresgästen och dennes umgänge bevarar sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall tillse att dessa plikter fullgörs också av de som hör till andrahandshyresgästens hushåll, de som besöker denne som gäst och andra som på uppdrag av bostadsrättshavaren och/eller andrahandshyresgästen utför arbete i lägenheten (ex. hantverkare).

Styrelsen har alltid **bostadsrättshavaren som part**, inte dennes hyresgäst. Skulle andrahandshyresgästen inte följa gällande regler och rutiner, kommer ev. **sanktioner** att drabba bostadsrättshavaren, inte någon annan.

## Hyresnämndens anvisningar

Andrahandsuthyrning föreligger om en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet till någon annan som ska använda den självständigt. En bostadsrättshavare kan upplåta sin bostadsrättslägenhet i andra hand om bostadsrättsföreningen samtycker till det. Skulle föreningen inte lämna sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren söka tillstånd i hyresnämnden.

En bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand utan att ha samtycke eller tillstånd riskerar att förverka bostadsrätten.

Reglerna om andrahandsuthyrning i **bostadsrättslagen** är generösare än motsvarande regler i **hyreslagen**. En bostadsrättshavare kan ha rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand till en närstående person eller upplåta en lägenhet som han/hon har köpt för att bosätta sig i vid sin pensionering. Bostadsrättshavaren kan också ha rätt att upplåta sin lägenhet om den tillfälligtvis är svårsåld på grund av de marknadsförutsättningar som råder. I så fall kan man normalt sett få upplåta sin lägenhet under högst ett år. Å andra sidan ligger det i en bostadsrättsförenings intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva. Särskilt i en mindre förening, där det redan pågår många andrahandsupplåtelse, kan detta få betydelse när hyresnämnden gör en avvägning mellan föreningens och bostadsrättshavarens intressen.

Det är en fördel att ha ett **skriftligt andrahandshyresavtal**, t. ex. för att kunna visa vad man har kommit överens om för hyrestid, uppsägningstid, hyra och andra hyresvillkor.

## Besittningsskydd i bostadsrätt

Frågan om besittningsskydd i en **bostadsrättslägenhet** kan bli aktuell både när det gäller (1) att Brf själv hyr ut en bostadslägenhet till en hyresgäst (en förstahandsuthyrning) och (2) när en bostadsrättshavare får OK av Brf till en andrahandsupplåtelse av sin bostadsrättslägenhet under viss tid.

Enligt huvudregeln gäller besittningsskyddet från uthyrningens första dag.

Så är fallet i följande situationer – se mer i 12 kap. 45 § jordabalken:

- Hyresgästen hyr en lägenhet direkt av den som äger fastigheten. Gäller när **en Brf-styrelse hyr ut bostadsrättslägenhet** med förstahandskontrakt.
- Hyresgästen hyr ett omöblerat rum direkt av en fastighetsägare (förstahandsuthyrning). **Kan bli aktuellt för en Brf.**

Vid upplåtelse enligt lagen om uthyrning av egen bostad ("**privatuthyrningslagen**"), **saknar hyresgästen helt besittningsskydd**. Så är till exempel normalt fallet när en **bostadsrättshavare upplåter en bostadsrätt i andra hand** och när en **villaägare** upplåter en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus.

# En **inneboende** får aldrig besittningsskydd.

# En **hyresgäst** som genom en separat skriftlig överenskommelse med hyresvärden har avstått från besittningsskyddet, har inget besittningsskydd under den tid och i de situationer som överenskommelsen gäller. Vissa sådana överenskommelser gäller dock bara om de godkännts av hyresnämnden.

# En **hyresgäst** som har förverkat sin hyresrätt förlorar besittningsskyddet.

#### **Avstående från besittningsskydd**

En sådan **överenskommelse** - mellan hyresgäst och hyresvärd inkl en **Brf** - innebär att hyresgästen måste flytta om hyresavtalet upphör av någon sådan anledning, som parterna har enats om och vilken finns beskriven i överenskommelsen. Om sådan anledning uppkommer har hyresgästen alltså avstått från sitt besittningsskydd och sin rätt att få en förlängning av hyreskontraktet prövad i hyresnämnden.

Hyresvärden kan vända sig till kronofogdemyndigheten eller tingsrätten med ett yrkande om **avhysning**, om hyresgästen inte flyttar frivilligt.

Överenskommelsen gäller **inte** i följande situationer:

# Hyresvärden säger upp hyresavtalet av någon anledning som inte finns med i den skriftliga överenskommelsen.

# Hyresvärden säger upp hyresavtalet i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad. Vägrar hyresgästen då att flytta kan hyresvärden få frågan prövad av kronofogdemyndigheten eller av allmän domstol.

# Hyresvärden säger upp hyresavtalet till en dag då överenskommelsen inte längre gäller.

# Hyresnämnden skulle ha godkänt överenskommelsen, men så har inte skett.

Överenskommelse om avstående från besittningsskydd skall ske i en särskilt upprättad handling (ett avtal) för att det ger hyresgästen ökad rättssäkerhet.

## HYRESAVGIFTEN FÖR EN ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Följande **principer** för **beräkning av andrahandshyran** får anses gälla:

En bostadsrättshavare (medlem) som skriftligen ansöker om och får styrelsens tillstånd att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand (en andrahandsupplåtelse) blir därmed en **hyresvärd** och bör principiellt upprätta ett **skriftligt hyresavtal** med hyresgästen, i vilket avtal alla hyresvillkor skall regleras. Det är upp till bostadsrättshavaren i egenskap av hyresvärd och andrahandshyresgästen att komma överens om storleken på andrahandshyran, men denna kostnadsbaserade hyra får **inte** vara påtagligt högre än summan av uthyrarens kapitalkostnad och driftskostnad.

**Kapitalkostnaden** är en skälig årlig avkastningsränta på bostadsrättens marknadsvärde.

**Avkastningsräntan** är skälig om den ligger ett par procent över riksbankens referensränta. Räntan är alltså inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader utan är en uppskattad kostnad för att bostadsrättshavaren har kapital bundet i bostaden. Om bostadsrättshavaren har lånat pengar för att köpa

bostaden eller inte, saknar därför helt betydelse för hyresberäkningen. Man får ta ut en andrahandshyra, även om man inte har något bostadslån. Riksbankens referensränta är en räntesats (procent) som fastställs per den 1 januari resp. per den 1 juli varje år. Referensränta per 2020-01-01 är 0,00 % - den överensstämmer med den s.k. reporäntan. En avkastningsränta på 2 % får anses vara helt OK som beräkningskoefficient på marknadsvärdet.

Med **driftskostnader** menas avgiften till bostadsrättsföreningen (dvs. årsavgiften delat med 12 för att få en månatlig kostnad) och kostnader för el och övriga fasta kostnader, såsom kostnaden för bostadsrättsförsäkringen i hemförsäkringen. Brf Nyboda 1 står dock för bredband och TV-basutbud. Om lägenheten hyrs ut möblerad, är det tillåtet att ta ut en rimlig ersättning för möbelslitage – 10 till 15 % på årsavgiften ("hyreskostnaden"). Till skillnad från kapitalkostnaden som beräknas schablonmässigt är driftskostnadsdelen således kopplad till uthyrarens faktiska kostnader.

Räkneexempel (källa: **justitiedepartementet**)

En bostadsrättslägenhet som är värd tre miljoner kr hyrs ut i andra hand. Avgiften till föreningen är 1 900 kr per månad. Med en skälig avkastningsränta om fyra procent (*notera att exemplet är före vår nuv. låga räntenivå*) ger det följande kostnader för hyresvärden per månad:  
 $(3\,000\,000 \times 0,04) / 12 + 1\,900 = 11\,900$  kr = acceptabel hyra för lägenheten.

## NOTERING OM LAGSKÄRPNINGAR

### **Effektivare regler mot otillåten andrahandsuthyrning**

Den otillåtna andrahandsuthyrningen är omfattande och leder till otrygga och osunda boendevillkor för de som står längst bort från den ordinarie bostadsmarknaden. För att få bukt med detta har lagstiftaren förtydligat och skärpt **hyreslagens regler**. Den som hyrt ut en hyreslägenhet i andrahand utan tillstånd förlorar hyreskontraktet med omedelbar verkan, om inte hyresgästen kan visa giltig ursäkt. Möjligheten att vidta rättelse för att förhindra förverkan-de utgår.

- 1) En förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand ska inte få ta ut en hyra som är högre än hyresgästens egen hyra med eventuellt tillägg för möbler (**max +15 %**) och andra nyttigheter.
- 2) Vid upplåtelse av en del av lägenheten till **inneboende** får endast en proportionerlig andel av förstahandshyran tas ut.
- 3) Om en för hög hyra tas ut ska hyresgästen kunna förlora sitt kontrakt med omedelbar verkan, om inte hyresgästen kan visa giltig ursäkt.
- 4) Det införs en rätt för andrahandshyresgästen till återbetalning av två års överhyra.
- 5) Det blir **brottsligt** att hyra ut en lägenhet i andra hand utan tillstånd till en hyra som är oskälig enligt de nya reglerna för hyressättning vid andrahandsuthyrning. I ringa fall ska straff inte utdömas.
- 6) Om förstahandshyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning är uthyrningen att anse som andrahandsuthyrning, det vill säga inte ett inneboende.

Motsvarande regler kan sannolikt förväntas komma att gälla inom snar framtid i lag alt. i praxis för andrahandsuthyrningar av bostadsrätter.

## **Mall för VU-beslut** om andrahandsupplåtelse

### **Styrelsens verkställande utskott Beslutsprotokoll 2020-00-01**

#### **Beslutande ledamöter** tillika deltagande per mejl och telefon:

Claes Pereswetoff-Morath, ordförande - accept per mejl eller telefon  
Gill Norberg, kassör - accept per mejl eller telefon  
Tommy Lindström, sekreterare - föredragande

#### **Ärende:** Ansökan om andrahandsupplåtelse av **XX**

Bostadsrättshavaren XX har skriftligen ansökt om ett godkännande till en andrahandsupplåtelse till två namngivna personer. Sökanden har begärt ett skyndsamt beslut.

XX har lämnat in följande uppgifter:

- Aktuell bostadsrätt har officiellt lgh nr **1100** och Brf-lägenhetsnr 1000.
- Adressen är Nybodagatan 10 / 12, plan 0, 171 42 Solna
- Bostadsrättshavare är XX – 0000-00-00-0000 – sedan 2012-10-15,
- Sökanden har mobil tfnnr 070-000 00 00 och mejladress: [x.x@gmail.com](mailto:x.x@gmail.com).
- Skälet till ansökan är att bostadsrättshavarens sambo har fått ett arbete i

A-stad samt att sökanden skall flytta med sambon till A-stad.

- Föreslagna hyresgäster är YY - 0000-00-00-0000 – och ZZ - 0000-00-00-0000 – boende på B-gatan 10 i Sthlm.
- Hyrestiden är fr.o.m. den 1 .... 2020 t.o.m. den 31 ..... 2021.  
Sökanden planerar att därefter återkomma till ett boende i sin lägenhet.

Under företagen utredning har framkommit att XX kommer att studera och arbeta under upplåtelseperioden.

**Bedömning:** XX har visat godtagbara skäl för en temporär andrahandsupplåtelse. Föreslagna hyresgäster har båda samtyckt till en bakgrundskontroll och har då befunnits vara lämpliga som hyresgäster.

Principen är att en andrahandsupplåtelse medges för ett år i taget.

Då ärendet enligt sökanden brådskar får det preliminära bifallsbeslutet tas av styrelsens verkställande utskott

**Beslut:** Med stöd av § 26 i 2018 års Stadgar och styrelsens arbetsordning beslutar verkställande utskottet att acceptera XX:s ansökan om en andrahandsupplåtelse av hennes/hans bostadsrättslägenhet till de namngivna hyresgästerna under följande villkor:

- 1) Tiden för andrahandsupplåtelsen bestäms till ett år, dvs. **till den 31 maj 2021**. Därefter får nytt tillstånd sökas.
- 2) En avgift för andrahandsupplåtelse på **4 730 kr** skall betalas in till Delagott Förvaltning innan andrahandsupplåtelsen träder i kraft / efter debitering.
- 3) Om bostadsrättshavarens boendeförhållanden eller studie/arbets-situation ändras, skall detta anmälas till Styrelsen.
- 4) Bostadsrättshavaren skall hålla Styrelsen underrättad om hennes/hans kontaktuppgifter ändras liksom underrätta Styrelsen om den nya boendeadressen.
- 5) Bostadsrättshavaren har fortsatt det fulla ansvaret för sin lägenhet och för sina hyresgäster gentemot bostadsrättsföreningen.
- 6) Det ankommer på bostadsrättshavaren att informera hyresgästerna om gällande regler och föreningens ordningsregler.
- 7) Bostadsrättshavare bör reglera andrahandsförhållandet i ett särskilt **skriftligt hyresavtal** och därvid bestämma hyran i enlighet med vedertagna regler. Hyresavtalet skall presenteras för Styrelsen.

**VU:s beslut kommer den ..... 2020 att underställas Styrelsen in plenum för slutlig fastställelse. VU:s beslut är giltigt per idag.**

Vid protokollet

.....  
Sekreteraren

