



HSB – där möjligheterna bor

Senast uppdaterad
torsdag den 24 augusti
2017

HSBS JURISTER SVARAR PÅ DE VANLIGASTE BOSTADSRÄTTSJURIDISKA FRÅGORNA NR. 3.

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi tråda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till juristerna@hsb.se.



HSB – där möjligheterna bor

Senast uppdaterad
torsdag den 24 augusti
2017

VAD KRÄVS FÖR ATT FÅ HYRA UT SIN BOSTADSRÄTTSLÄGENHET I ANDRA HAND?

En bostadsrätt anses uthyrd i andra hand när lägenheten upplåts till annan för självständigt brukande, oavsett om hyra betalas eller ej. Således krävs inget tillstånd för att ha inneboende i lägenheten om bostadsrättshavaren själv har kvar tillräcklig anknytning till lägenheten.

För att få hyra ut sin bostadsrätt i andra hand krävs det att bostadsrättsföreningen lämnar tillstånd för andrahandsupplåtelsen. För att få tillstånd krävs det att bostadsrättshavaren har skäl till andrahandsupplåtelsen. Om bostadsrättsföreningen har en befogad anledning att neka tillståndet spelar det ingen roll vad bostadsrättshavaren har för skäl. Tillstånd för andrahandsupplåtelse brukar tidsbegränsas till max 1 år. Bostadsrättsföreningen får givetvis lämna tillstånd även om dessa krav inte uppfylls. Det är viktigt att styrelsen i bostadsrättsföreningen har likhetsprincipen i åtanke vid tillståndsprocessen.

Nekar styrelsen tillstånd att hyra ut i andra hand kan bostadsrättshavaren hänskjuta frågan till hyresnämnden.

VAD HÄNDER OM JAG HYR UT MIN LÄGENHET UTAN TILLSTÅND FRÅN STYRELSEN?

När styrelsen får information om att det sker en otillåten andrahandsupplåtelse i bostadsrättsföreningen ska styrelsen skicka en rättelseanmodan till bostadsrättshavaren. Om andrahandsuthyrningen inte upphör omedelbart kan bostadsrättsföreningen

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi träda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till juristerna@hsb.se.

säga upp bostadsrätten. Det betyder att lägenheten säljs genom kronofogdens försorg och bostadsrättshavaren måste avflytta.

JAG SKA HYRA UT MIN BOSTADSRÄTT. VAD SKA JAG SKRIVA I AVTALET MED ANDRAHANDSHYRESGÄST EN?

Det finns inga formkrav kring hur ett hyresavtal ska utformas. Detta innebär att även muntliga avtal är juridiskt bindande. Det kan dock vara svårt att bevisa vad som överenskommit. Därför rekommenderas alltid skriftliga hyresavtal. Om något inte reglerats i avtalet gäller reglerna om hyra i jordabalken.

VILKEN HYRA FÅR JAG TA UT VID ANDRAHANDSUTHYRNING?

Det är upp till bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen att komma överens om storleken på hyran, men den får inte vara påtagligt högre än summan av uthyrarens kapitalkostnad och driftskostnad. Kapitalkostnaden ska beräknas som en skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Avkastningsräntan är skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta. Räntan är inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Huruvida bostadsrättshavaren lånat pengar eller inte för att köpa bostaden saknar alltså betydelse.



HSB – där möjligheterna bor

Med driftskostnader menas till exempel avgift till bostadsrättsföreningen och kostnader för el och bredband. Om lägenheten hyrs ut möblerad är det tillåtet ta ut ersättning för möbelslitage.

Räkneexempel

En bostadsrättslägenhet som är värd tre miljoner kronor hyrs ut i andra hand. Avgiften till bostadsrättsföreningen är 1 900 kronor per månad. Med en skälig avkastningsränta om fyra procent ger det följande kostnader för hyresvärden per månad:

$(3\ 000\ 000 * 0,04) / 12 + 1\ 900 = 11\ 900$
kronor.

VILKEN UPPSÄGNINGSTID GÄLLER VID UTHYRNING AV BOSTADSRÄTT I ANDRA HAND?

Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen. Hyresgästen har däremot rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen. Detta gäller både för avtal som löper på bestämd och obestämd tid (tillsvidare).

Uppsägningstiderna går inte att avtala bort till nackdel för hyresgästen.

Uppsägningstiderna beräknas på ett annat sätt för avtal som ingåtts innan 1 februari 2013.

KAN MIN ANDRAHANDSHYRESGÄST FÅ BESITTNINGSSKYDD TILL MIN BOSTADSRÄTTSLÄGENHET ?

Enligt nu gällande regler kan det inte uppstå något besittningsskydd för andrahandshyresgästen. För avtal som ingicks före 1 februari 2013 kan besittningsskydd dock uppstå om avtalet löper på mer än två år och parterna inte avtalat bort detta i en särskild upprättad handling.

BRA JURIDIK – TÄNK EFTER FÖRE

Kort och gott kan vi stolt säga att vi kan företräda er bostadsrättsförening i alla typer av juridiska frågor som en bostadsrättsförening kan ställas inför. Ta kontakt med oss så går vi igenom ert ärende och ser vilket stöd ni behöver. Ibland räcker det med generell juridisk upplysning och ibland behöver vi träda in och ge ett mer specifikt stöd. Medlemmar i HSB kan ringa 0771 472 472 för kostnadsfri generell rådgivning. Bostadsrättsföreningar kan skicka sitt ärende till juristerna@hsb.se så återkopplar vi till er.