

## Sveriges domstolar om andrahandsuthyrning av bostadsrätt

Du som äger en bostadsrätt får hyra ut din lägenhet om föreningen går med på det eller hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Om du låter någon annan använda din bostadsrätt självständigt är det en uthyrning i andra hand.

Du får hyra ut i andra hand om bostadsrättsföreningen godkänner det.

Om föreningen inte tillåter det kan du som vill hyra ut söka tillstånd i hyresnämnden.

Skulle du hyra ut i andra hand utan att ha samtycke eller tillstånd riskerar du att förverka bostadsrätten. Det betyder att du förlorar rätten till bostaden.

## Hyresnämndens praxis avseende andrahandsuthyrning av bostadsrätter

### Generalklausuler:

- Tillstånd förutsätter att det är en tillfällig situation och att behovet av att flytta tillbaka är någorlunda konkret.
  - Ju längre tid bostadsrättshavaren avser att inte använda lgh desto svagare blir skälen.
  - Mindre föreningar har större möjlighet att bevilja kortare uthyrning än större.
  - Tillstånd kan vägras föreslagen hyresgäst som är känd för att vara störande.
- 

**Ålder och Sjukdom** – Högst 3 år. HN prövar inte om det är sannolikt att sökande kommer att återvända.

**Arbete utomlands** – Godkänns i linje med kontrakt. Nekas i princip endast om man aldrig bott i lgh.

**Tillfälligt arbete på annan ort** – Tidigare ca 3 år. HN har dock konstaterat att den nya lagstiftningen måste leda till att den sammanlagda tiden för uthyrning kan bli betydligt längre än tidigare. HN har även konstaterat att det för godkännande måste finnas en *rimlig sannolikhet* att den sökande kommer att flytta tillbaka till lägenheten.

**Studier på annan ort** – Godkänns i linje med utbildning. Kan krävas att person ska kunna styrka att denne är antagen på utbildningen i fråga. Orten bör ligga bortom normalt pendlingsavstånd dvs mer än 8-10 mil och restid som överstiger 1,5 h enkel resväg.

**Provsamboende** – Vanligen högst 1 år. Praxis har ändrats något sedan nya regleringen. Sökanden ska sedan tidigare inte ha bott tillsammans. Provboende kan ske i både den ene eller den andres bostad alt. Gemensamt anskaffad bostad.

---

**Närstående/barn:**

**Uthyrning till närstående** – Som närstående har HN godtagit en boendes handikappade sons vårdare som närstående. Denne spenderade ett flertal timmar per dag hos sökanden.

**Förälder hyr ut till barn** - 5 år har godtagits.

**Uthyrning i väntan på att närstående ska flytta in** – 3 år har godtagits.

---

**Övrigt:**

**Hyra ut till pension** – Drygt 4 år har godtagits. HN har konstaterat att skälet gäller under en *övergångstid*.

**Hyra ut i väntan på försäljning** – ca 6 mån godtas. HN har konstaterat att det inte spelar någon roll om lägenheten har varit till salu innan uthyrningen påbörjas. Även irrelevant enligt HN huruvida det har sålts lägenheter i huset nyligen.

**Följande övriga skäl har godtagits:**

- Utlandsresa under 6 mån.
- Behålla kontakt med sina barn.
- Vaga planer på att återvända om bostadsrättshavare skulle bilda familj.
- Hotbild mot bostadsrättshavare.

**Följande övriga skäl har inte godtagits:**

- Bostadsrättshavaren bodde utomlands och klarade inte dubbla boendekostnader.
- Uthyrning för att tillgodogöra sig hyra.
- Bostadsrättshavaren kunde inte betala avgiften till föreningen.
- Uthyrning för att minska risk för inbrott.
- Planer på att använda lägenheten som pendlingslägenhet.

**Allmänt:**

- HN har funnit att två uthyrda lgh av 30 inte var tillräckligt för föreningen för att föreningen med anledning av förvaltningen skulle ha befogad anledning att vägra tillstånd.

- HN har funnit att förening som bestod av 16 aktiva medlemmar, hade befogad anledning att neka begärd uthyrning.
  
- HN har funnit att skälet ökad otrygghet utan närmare angivelse inte är tillräckligt för befogad anledning att vägra tillstånd.
  
- HN har funnit att hyresgästs som bott i lgh under flera år och orsakat påtalade störningar var av sådan karaktär att föreningen hade befogad anledning att vägra ytterligare tillstånd.
  
- HN har funnit att om det inte finns uppgift om vem som ska bo i lgh har föreningen befogad anledning att vägra samtycke till uthyrning.
  
- HN har funnit att det faktum att tilltänkt hyresgäst redan bor i lgh inte kunde anses som befogad anledning att vägra samtycke.