

Andrahandsuthyrning

Regler för hyressättning m.m.

En ny lag gäller från och med den 1 februari 2013 vid uthyrning av egen bostad. Lagen reglerar vissa hyresvillkor mellan hyresvärden, bostadsrättshavaren i detta fall, och hyresgästen. Föreningen påverkas inte av den nya lagen. Hyresvillkoren är en fråga mellan hyresvärd och hyresgäst och inget föreningen har med att göra.

Hyran

Den maximala hyran som får tas ut motsvarar kapital- och driftkostnaderna för bostaden. Det är dock inte fråga om bostadsrättshavarens faktiska kapitalkostnader utan dessa beräknas på bostadens marknadsvärde. På marknadsvärdet har bostadsrättshavaren rätt att tillgodoräkna sig en avkastningsränta. I dagsläget anses fyra procent som rimlig avkastningsränta. När det gäller driftkostnaderna är det de faktiska kostnaderna som avses. Utöver månadsavgiften kan det t.ex. vara fråga om kostnader för el, vatten, och bredband.

Överhyra

Hyresgästen kan liksom tidigare begära prövning av hyresnivån hos hyresnämnden. Nämnden kan fastställa framtida hyresnivå. Däremot finns inte längre möjlighet att få tillbaka erlagd överhyra.

Avtalstid

Även om viss avtalstid bestämts kan hyresgästen säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen och hyresvärden till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen.

Besittningsskydd

Hyresgästen har inget besittningsskydd, såvida inte parterna kommer överens om annat. Detta gäller oavsett hur länge hyresförhållandet varar.

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

De nya reglerna i korthet

- Friare hyressättning
- Ingen återbetalning av överhyra
- Inget besittningsskydd
- Tidsbestämda avtal kan sägas upp i förtid

När gäller lagen?

De nya reglerna gäller vid andrahandsupplåtelse av bostadsrätter liksom vid uthyrning av ägda hus och lägenheter, inklusive möblerade eller omöblerade rum. Däremot inte vid andrahandsuthyrning av hyresrätter. Hyrs flera bostäder ut av samma person gäller lagen endast för den första upplåtelsen.

Bostadsrättslagen

Inga ändringar har skett i bostadsrättslagen. Styrelsens samtycke¹ alternativt hyresnämndens tillstånd krävs alltså för andrahandsupplåtelse av bostadsrätt. Andrahandsupplåtelse utan tillstånd kan utgöra grund för förverkande.

När föreligger andrahandsupplåtelse enligt bostadsrättslagen?

Hyra eller annan ersättning behöver inte betalas för att det ska vara fråga om en andrahandsupplåtelse. Det spelar inte heller någon roll vilken relation bostadsrättshavaren har till den som ska använda lägenheten. Avgörande är endast om den eller de som ska bo i lägenheten självständigt förfogar över den.

Hyresnämndens prövning

Vägrar styrelsen att ge samtycke till en andrahandsupplåtelse kan bostadsrätthavaren ansöka om hyresnämndens tillstånd till upplåtelsen. Nämnden ska ge tillstånd om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra, se exempel i marginalen. Hyresnämnden ger vanligtvis tillstånd till andrahandsupplåtelse i sammanlagt högst tre år, förutom vid provsammanboende då ett år brukar beviljas. Nämndens tillstånd ska tidsbegränsas och kan förenas med villkor.

Camilla Alm-Eriksson
Jurist

Beaktansvärda skäl
(exempel)

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- Sambo på prov
- Längre utlandsvistelse
- Förälder som vill upplåta lägenhet till sitt barn
- Uthyrning i avvaktan på bosättning vid pensionering
- Ålder eller sjukdom
- Intagen på långvård

Befogad anledning att vägra (exempel)

- Hyresgästen är känd störningsmakare
- Behov av uthyrning lång period
- Villkor i stadgarna

¹ Samtycke behövs inte om bostadsrätten är avsedd för permanentboende och innehas av kommun eller landsting. Ej heller om bostadsrätten förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av juridisk person, ej medlem i föreningen, som hade panträtt i den.

