

Att få hyra ut i andra hand



Från 1 juli i år blev det nya regler för andrahandsuthyrning. De nya reglerna är något generösare, men inte helt lättolkade. Effekten av de nya reglerna ser vi antagligen först efter att Hyresnämnden prövat några ärenden.

Det är andra gången på drygt ett år som reglerna för andrahandsuthyrning förändras. En av förändringarna är att medlemmen i samband med ansökan numera endast behöver ange "skäl" i stället för som tidigare "beaktansvärda skäl".

Vilka kan dessa skäl vara? Lagtexten ger inte någon vägledning i frågan och den nya lydelsen är: "Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid." Vad som avses med skäl framgår inte av själva lagtexten. I stället formas dessa via tillämpningen av lagen, en praxis, som landets hyresnämnder står för.

Det är dit bostadsrättshavaren kan ta sitt uthyrningsärende om denne inte accepterar styrelsens avslag på ansökan om uthyrning.

Hyresnämnderna prövar ärendet från de skäl som anges i ansökan. Vid prövningen tas hänsyn till vad som framgår av förarbeten till lagen samt gällande praxis. De har också genom åren tagit viss hänsyn till vad som gäller vid uthyrning av en hyresrätt i andra hand.

Utöver vad som tidigare har ansetts vara beaktansvärda skäl, till exempel studier och arbete på annan ort samt provsammanboende, anger förarbetet några andra situationer. Ett av dessa skäl är om bostadsrätten är svårsåld på grund av de marknadsförutsättningar som råder. Ett annat är uthyrning till närstående, vilket är möjligt sedan tidigare, men uthyrning i sådana situationer blir mer generösa.

Med "befogad anledning" och att "vägra samtycke" innebär att föreningens intresse, på samma sätt som tidigare, kan få betydelse i samband med prövningen och i synnerhet när det handlar om mindre föreningar. En bostadsrättsförening bygger på att medlemmarna

hjälpas åt med verksamheten och i en mindre förening med många som vill hyra ut i andra hand kan föreningen bli lidande. Detta är något som tas in i Hyresnämndens prövning.

En bostadsrättsförening kan vara mer generös än vad lagen säger och acceptera andrahandsuthyrningar i större utsträckning, då det inte finns något i lagen som hindrar detta.

Från 1 juli 2014 tillkom även möjligheten för en bostadsrättsförening att ta ut en avgift av medlemmen vid andrahandsuthyrningen och här handlar det om som högst tio procent av prisbasbeloppet, vilket för närvarande innebär en årlig avgift på 4 440 kronor. För att få ta ut avgiften måste detta finnas med i föreningen stadgar.