Regler och Riktlinjer vid andrahandsuthyrning för BRF Sädesärlan 6

Fastställd i styrelsen den 13 januari 2026

En enhetlig hantering för styrelsens prövning av en bostadsrättshavares ansökan om upplåtelse av sin lägenhet i andra hand skapar trygghet såväl för styrelseledamöterna som för de enskilda bostadsrättshavarna. Ett mål med riktlinjerna är att dessa ska leda fram till en mer enhetlig hantering av andrahandsupplåtelser och därigenom skapa en tydligare praxis.

Regelverket beskriver
- Regelverk
- Godtagbara skäl
- Skäl som inte anses vara godtagbara
- Befogad anledning att vägra samtycke
- Tidsbegränsning och andra villkor
- Avgift för andrahandsupplåtelse
- Kopia på hyresavtal
- Konsekvenser vid olovlig andrahandsupplåtelse
- Regler vid godkänd andrahandsupplåtelse
- Garageplats

REGELVERK:
Huvudregeln i bostadsrättslagen är att en bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Föreningen informerar härmed medlemmarna om
- att tillstånd krävs och
- att medlemmarna skall använda de ansökningsblanketter för upplåtelse i andra hand som föreningen tagit fram.

För att upplåtelse i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas en namngiven hyresgäst för angiven hyresperiod. Generella samtycken utan namngiven hyresgäst ges inte.

Om styrelsen avslår bostadsrättshavarens ansökan anger styrelsen skälen till detta.

I följande avsnitt redogörs för vilka skäl till andrahandsupplåtelse som anses godtagbara respektive icke godtagbara. Vidare redogörs för när några fall då föreningen har befogad anledning att neka samtycke. Om föreningen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden för att få ansökan prövad där.

GODTAGBARA SKÄL:
Eftersom styrelsen har att beakta bostadsrättsföreningens intressen bl.a. att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av personer som inte är medlemmar i föreningen, måste bostadsrättshavaren ha godtagbara skäl vid andrahandsuthyrning. I bostadsrättslagen anges inte vad som utgör skäl. Det kan dock noteras att en bostadsrättshavares skäl normalt väger lättare med tiden. Ju längre tid en bostadsrättshavare således inte avser att utnyttja sin lägenhet, desto svagare blir motiven för att en andrahandsuthyrning ska tillåtas. Tillåtelse till andrahandsuthyrning är alltid tidsbegränsad och ges för högst ett år i taget. Möjlighet finns att söka nytt tillstånd när beviljad tid löper ut. Ansökan ska i så fall göras i god tid innan gällande tillstånd löper ut.

Exempel på skäl som kan vara godtagbara:
1. Ålder eller sjukdom. Ett skäl som anses godtagbart är att bostadsrättsrättshavaren läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom.
2. Tillfälligt arbete eller studier på annan ort. Orten 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 överstiger 1,5 timme enkel väg.

3. Längre utlandsvistelse. För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den i regel pågå i minst några månader.
4. Provsamboende. Att vilja provsambo i ett parförhållande.
5. Upplåtelse 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.
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 när bostadsrättshavaren anskaffat en bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid.

SKÄL SOM INTE ANSES VARA GODTAGBARA:

1. Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahands-upplåtelse. Den som har förvärvat en bostadsrätt i spekulativt syfte utan avsikt att själv bosätta sig i lägenheten anses inte ha ett godtagbart skäl.
2. Enbart ekonomiska skäl. Hyresnämnden har funnit att skälen för upplåtelse inte vägt tillräckligt tungt vid upplåtelse av enbart ekonomiska skäl såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten. 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.

BEFOGAD ANLEDNING ATT VÄGRA SAMTYCKE

Även om bostadsrättshavaren har ett godtagbart skäl, kan det finnas befogad anledning för föreningen att inte ge sitt samtycke till upplåtelsen.

Exempel:

- Den föreslagna hyresgästen är en person som är känd för att vara störande. Den föreslagna hyresgästen bör vara en skötsam person. Däremot saknar hyresgästens betalningsförmåga betydelse eftersom bostadsrättshavaren har kvar betalningsansvaret gentemot föreningen.
- Bostadsrättshavaren ansöker om att få upplåta/hyra ut till många olika personer under prövningsperioden. Det kan då uppfattas som störande för övriga boende när många okända personer rör sig i fastigheten. I sådana fall kan det också vara så att bostadsrättshavaren inte har godtagbara skäl för att upplåta sin lägenhet i andra hand därför att upplåtelsen närmast kan liknas vid hotellverksamhet av kommersiell natur.
- Om en upplåtelse/uthyrning kan väntas påverka föreningens skatterättsliga status kan det utgöra en befogad anledning att vägra samtycke.
- Ett annat skäl kan vara att lägenheten ska användas som övernattningsbostad för olika personer. Enligt bostadsrättslagen får nämligen en juridisk person som innehar en bostadslägenhet för permanentboende endast upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand för permanentboende. Detta såvida inte något annat har avtalats mellan föreningen och den juridiska personen. Om det finns ett sådant avtal, kan dock föreningen utifrån avtalet ha skäl att inte ge sitt samtycke.

TIDSBEGRÄNSNING OCH ANDRA VILLKOR:

Andrahandsupplåtelse får inte ske till ambassader eller ambassadpersonal.
Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid begränsas till att avse viss tid. Tillstånd ges för högst ett år i taget.
Ett samtycke från föreningen gäller med nedanstående villkor. Föreningen kan även uppställa andra villkor.

- Att bostadsrättshavaren har ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten om bostadsrättshavaren vistas utomlands,
- att bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen, sitt ombuds samt hyresgästens adress, telefonnummer och email adress,

- att bostadsrättshavaren ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler i föreningen samt vidarebefordra information från föreningen som är av betydelse för hyresgästen.

Styrelsen kan vilja inhämta referenser avseende den tilltänkta hyresgästens skötsamhet. Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas. Föreningen kan även uppdra åt bostadsrättsinnehavaren att inhämta och till styrelsen överlämna referenser på den tilltänkta hyresgästen.

AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE:
Föreningen tar ut en avgift från den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand enligt vad som anges i stadgarna. Avgiften uppgår till högst tio procent av prisbasbeloppet årligen och utgår 2021 med 4760 kronor. Föreningen är fri att bestämma om avgiften ska tas ut årligen, månadsvis eller med annan periodicitet

KOPIA PÅ HYRESAVTAL:
Kopia på hyresavtal skall sändas till föreningens ordförande. Skälet är bl.a. att se att avtalet inte har avvikelser mot föreningens stadgar och anvisningar.
Föreningen har dock inget inflytande över de hyresvillkor som bostadsrättshavaren och hyresgästen kommer överens om. Vad gäller hyresgästens besittningsskydd hänvisas till hyresnämnden (www.hyresnamnden.se).

KONSEKVENSER VID OLOVLIG ANDRAHANDSUPPLÅTELSE:
Har lägenhet upplåtits/hyrts ut i andra hand utan samtycke från föreningen kan bostadsrätten förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, 7:18 p. 3 BrfL.

Utdrag ur BrfL:
18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med vissa undantag, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,
- om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,
- om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller
- om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

20 § Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2, 3 eller 5-7 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 18 § 2 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

REGLER VID GODKÄND ANDRAHANDSUPPLÅTELSE:
De rättigheter och skyldigheter som gäller för bostadsrätten gäller för den som bor i lägenheten. Det innebär t.ex. att bostadsrättsinnehavaren som har upplåtit lägenheten till någon annan ej längre har rätt att utnyttja Lounge och dess service och att hyra övernattningslägenhet. De skyldigheter som gäller övertas av de som bor i lägenheten. Dock kvarstår alltid skyldigheten att erlägga årsavgifter (månadsavgifter) och andra avgifter till föreningen hos bostadsrättshavaren.

GARAGEPLATS:
Om bostadsrättsinnehavaren har en garageplats kan garageplatsen hyras ut i andra hand till hyresgästen av bostadsrättsinnehavarens lägenhet endast om styrelsen lämnar särskilt tillstånd till det. Bostadsrättsinnehavaren skall i sådant fall avtala bort hyresgästens besittningsskydd. Enbart garageplats får inte hyras ut i andra hand.

ANSÖKAN OM TILLSTÅND TILL UTHYRNING
Ansökan görs i kundportalen på Nabos hemsida, https://portal.nabo.se/kundportal.