

# Regler vid andrahandsuthyrning

Om du inte ska bo i din bostadsrätt under en tid kan du i vissa fall hyra ut den i andra hand. För att det ska vara tillåtet att hyra ut lägenheten behöver du alltid ha styrelsens medgivande i förväg. I Berget 12 är andrahandsuthyrning tillåtet periodvis, i upp till ett år. Därefter måste ny ansökan göras. Observera att skäl för andrahandsuthyrning endast är giltiga under en begränsad period.

Det är viktigt att du alltid söker tillstånd vid andrahandsuthyrning, då att hyra ut lägenheten utan medgivande från styrelsen är grund för uppsägning av din bostadsrätt. Observera att även uthyrning efter att tidigare tillstånd löpt ut räknas som en otillåten andrahandsuthyrning.

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är du som bostadshavare alltid ansvarig gentemot föreningen för dina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid och att grannar inte utsätts för störningar. Det är därför viktigt att noga undersöka andrahandshyresgästens betalningsförmåga och skötsamhet.

Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen. Om något händer kommer en anmodan om rättelse eller krav skickas till dig som bostadshavare, varpå det är ditt ansvar att säkerställa att problemet upphör.

Om du som bostadshavare inte är nåbar under perioden som lägenheten är uthyrd i andra hand, till exempel om du befinner dig utomlands, behöver du utse en kontaktperson med fullmakt. Alltså en person som styrelsen kan kontakta om något händer och som har rätt att agera i ditt ställe.

## Giltiga skäl för andrahandsuthyrning

- *Ålder eller sjukdom.* Om du behöver läggas in på sjukhus eller annat boende.
- *Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.* Orten ska ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än 8-10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg.
- *Längre utlandsvistelse.* Vistelsen ska pågå i minst några månader.
- *Provsamboende.* Provboende i den enes, eller i gemensamt anskaffad bostad i upp till ett år.
- *Uthyrning till närstående.* Att barn eller andra närstående behöver bostad är ett godtagbart skäl, men även det under en begränsad tid.
- *Inför pension.* Om du köpt din bostadsrätt för att bosätta dig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid på upp till tre år.
- *Inför försäljning.* Uthyrning i upp till ett år i väntan på bättre marknadsförutsättningar.

## Ej giltiga skäl för andrahandsuthyrning

*Förvärv i spekulativt syfte.* Utan avsikt att själv bosätta dig i lägenheten.

*Enbart ekonomiska skäl.* Såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider (t ex Airbnb) eller upplåtelse för att kunna betala av din skuld för bostadsrätten.

## Följande åtgärder bör du vidta innan andrahandshyresgäst väljs:

- Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga genom att ta reda på hens arbetsförhållanden och vilka inkomster hen har. Ring Kronofogdemyndigheten och se om det finns några betalningsanmärkningar eller handräckning (avhysning) mot andrahandshyresgästen.
- Ring Tingsrätten och fråga om det finns några domar mot den tilltänkte andrahandshyresgästen. Fråga efter både tvistemåls- och brottmålsdomar.
- Ta referenser från arbetsgivare och andra som kan uttala sig om andrahandshyresgästen.
- Träffa andrahandshyresgästen vid ett personligt möte och känn om du får ett förtroende.

Tänk på att ni ska ha ett mer eller mindre långt hyresförhållande som måste fungera.

## Upprätta ett skriftligt hyreskontrakt

Det är viktigt att upprätta ett skriftligt hyreskontrakt med andrahandshyresgästen. Standardavtal för andrahandsuthyrning finns att tillgå hos exempelvis Hyresgästföreningen. Om bostadshavaren skriver avtal med andrahandshyresgästen innan styrelsen har tillåtit andrahandsuthyrningen, är det viktigt att det skrivs in i avtalet att det bara gäller om lägenhetsinnehavaren får tillstånd att hyra ut.

Tänk på att hyreslagen är tvingande för den som är hyresvärd (i detta fall bostadshavaren) och enligt lagen är kortast möjliga uppsägningstid för ett ettårigt hyresavtal tre månader före hyrestidens utgång. Det är bostadshavarens ansvar att se till att hyresavtalet upphör när tillståndet att upplåta lägenheten i andra hand löper ut. Önskas en förlängning är det därför viktigt att ta kontakt med styrelsen och ansöka om en förlängning i så god tid att det fortfarande är möjligt att säga upp andrahandsavtalet om en förlängning av andrahandsuthyrningen skulle nekas.