



HSB – där möjligheterna bor



2021-11-19 09:00 CET

## Giltiga skäl för andrahandsupplåtelse

*Visst kan det vara så att man som bostadsrättshavare behöver hyra ut sin lägenhet i andra hand under en period, exempelvis om man ska arbeta eller studera på annan ort. För att få upplåta lägenheten i andra hand behövs alltid bostadsrättsföreningens eller hyresnämndens tillstånd. Tillstånd ska enligt bostadsrättslagen lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för andrahandsupplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.*

*Men när har man egentligen skäl för andrahandsupplåtelse? Får man upplåta sin bostadsrättslägenhet i andra hand för att tjäna några extra slantar? Vi reder ut rättsläget!*

## Giltiga skäl för andrahandsupplåtelse

De skäl som en bostadsrättshavare kan göra gällande för att få upplåta lägenheten i andra hand framgår inte av lag. Däremot kan vissa skäl utläsas av förarbeten medan andra framgår av praxis. Innan juli år 2014 krävdes att bostadsrättshavaren hade *beaktansvärda skäl*. Det genomfördes sedan en ändring till att bostadsrättshavaren endast behöver *skäl* för att få hyra ut i andra hand, vilket innebär att lagstiftningen nu är mer generös vad gäller andrahandsupplåtelser.

Vilka är då skälen som går att utläsa ur förarbeten och praxis? Se i listan här nedan.

Det skäl som bostadsrättshavaren anger ska vara hänförligt till bostadsrättshavaren själv och inte till någon annan, i vart fall som huvudregel. Skälet *bereda närstående bostad under en period* utgör undantaget och är det enda skälet som hänför sig till andrahandshyresgästen istället för bostadsrättshavaren. Att skälet ska vara hänförligt till bostadsrättshavaren innebär att det är bostadsrättshavaren som exempelvis ska arbeta eller studera på annan ort eller att det är bostadsrättshavaren som ska prova att vara sambo med någon.

Värt att notera är att det finns olika premisser för skälen, exempelvis som att *provsamboende* anses vara ett giltigt skäl i högst ett år, *inför pension* inte kan göras gällande allt för långt i förväg och att *svårt att sälja* inte är direkt tillämpligt bara för att man inte kan sälja lägenheten till det pris man önskar.

Som går att utläsa ur listan med de skäl som utkristalliserats ur förarbeten och praxis är det inte ett giltigt skäl för andrahandsupplåtelse att hyra ut lägenheten i syfte att tjäna pengar. Värt att notera är också att det är fråga om andrahandsupplåtelse även om det är en anhörig som är andrahandshyresgäst och även då andrahandshyresgästen inte betalar någon hyra till bostadsrättshavaren. Det är alltså inget krav att det ska utgå ersättning för andrahandsupplåtelsen.

## Bostadsrättshavarens anknytning till lägenheten

För att få upplåta lägenheten ska bostadsrättshavaren ha för avsikt att återvända till lägenheten. Om bostadsrättshavaren har ett giltigt skäl för andrahandsupplåtelsen men saknar konkreta planer på att flytta tillbaka till lägenheten kan bostadsrättsföreningen ha befogad anledning att vägra

samtycke för andrahandsupplåtelsen. Av förklarliga skäl behöver bostadsrättshavaren inte ha någon avsikt att återflytta till lägenheten om det aktuella skälet är *svårt att sälja* eller *efter försäljning i väntan på tillträde*.

Skälen kan också komma att väga lättare med tiden och bostadsrättshavarens anknytning till lägenheten försvagas ju längre tid som andrahandsupplåtelsen pågår. Det innebär att med tiden kan bostadsrättsföreningens befogade anledning att vägra samtycke väga tyngre än det av bostadsrättshavaren angivna skälet, trots att det finns ett giltigt skäl för andrahandsupplåtelse.

### **Om giltigt skäl saknas**

Om det saknas giltigt skäl för andrahandsupplåtelse eller om föreningen har befogad anledning att vägra samtycke och bostadsrättshavaren därav inte får bostadsrättsföreningens tillstånd för att hyra ut lägenheten får bostadsrättshavaren naturligtvis inte hyra ut lägenheten ändå. Om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand utan föreningens samtycke utgör det en olovlig andrahandsupplåtelse vilket är en förverkandegrund enligt bostadsrättslagen.

### **Kontakta oss**

Har du som bostadsrättshavare frågor om andrahandsupplåtelse eller behöver ni som bostadsrättsförening stöd i hanteringen av andrahandsupplåtelser så är vi gärna behjälpliga. Klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning i frågor som rör boendet.

---

*HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.*

*HSB är Sveriges största bostadskooperation med:*

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*

- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

*HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.*

## Kontaktpersoner



### **Elin Redner Biving**

Fastighetsjurist

[elin.redner.biving@hsb.se](mailto:elin.redner.biving@hsb.se)

010-4420323