



HSB – där möjligheterna bor



2023-05-26 09:00 CEST

Att i framtiden vilja bereda sitt barn bostad är inte skäl nog att hyra ut i sin lägenhet i andra hand

Den 19 maj 2023 kom Svea hovrätt med ett nytt avgörande gällande en andrahandsupplåtelse. Bostadsrättshavaren i fråga hade sedan tillträdet i mars 2020 hyrt ut sin lägenhet i andra hand, med föreningens tillstånd, och ansökte om fortsatt tillstånd i väntan på att hans barn skulle flytta in i lägenheten.

Hyresnämnden

I hyresnämnden, underinstansen till hovrätten, lade bostadsrättshavaren fram att han från början köpt lägenheten i syfte att bereda hans barn möjlighet till

bostad när det blivit stort nog och att han under tiden skulle ha möjlighet att hyra ut lägenheten i andra hand. Bostadsrättsföreningen menade å sin sida att bostadsrättshavaren aldrig bott i lägenheten och inte heller haft några konkreta planer på att flytta dit – den som äger en bostadsrätt bör också ha för avsikt att bo där. Hyresnämnden avslag bostadsrättshavarens ansökan om att få hyra ut lägenheten i andra hand.

Beslutet överklagades till Svea hovrätt där bostadsrättshavaren lade till ett yrkande om att hans barn, när det väl var dags att flytta in i lägenheten, inte skulle hyra denna i andra hand utan istället skulle komma att bli delägare i bostadsrätten och medlem i bostadsrättsföreningen.

Hovrätten

Hovrätten började med att resonera kring bestämmelserna i bostadsrättslagen om att en bostadsrättshavare inte får hyra ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke. Om styrelsen vägrar ge sitt samtycke kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden som på nytt kan pröva bostadsrättshavarens skäl och bevilja eller avslå ansökan om andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I förarbetena till bostadsrättslagen framhålls att en bostadsrättshavarens skäl i princip bör kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten, men att skälen som utgångspunkt väger lättare ju längre tiden går. Även skäl som snarare hänför sig till andrahandshyresgästen anses i vissa fall vara godtagbara, t.ex. att lägenheten upplåts i andra hand till en närstående för att under en tid bereda honom eller henne en bostad. Att en bostadsrättshavare vill hyra ut sin lägenhet i avvaktan på att hans eller hennes barn ska kunna bosätta sig i lägenheten som andrahandshyresgästen har dock inte ansetts vara skäl som bör godtas för en andrahandsupplåtelse.

I just det här fallet kunde hovrätten konstatera att bostadsrättshavaren, med föreningens tillstånd, hyrt ut lägenheten i andra hand sedan tillträdet i mars 2020. Det kunde också konstateras att syftet med förvärvet av lägenheten inte var att han själv skulle bosätta sig där utan att så småningom bereda hans barn en bostad. Bostadsrättshavaren har haft lägenheten uthyrd i andra hand i nästan tre år och har inte något behov av att behålla den för egen del. Skälet han angav – att hans barn i framtiden ska kunna bosätta sig där – utgör inte ett godtagbart skäl för att få hyra ut lägenheten i andra hand. Eftersom lägenheten redan varit uthyrd under så lång tid ändras inte

bedömningen av det förhållandet att barnet i framtiden kan komma att bli delägare i bostadsrätten och medlem i bostadsrättsföreningen istället för att hyra den i andra hand. Hovrätten konstaterade mot bakgrund av detta att bostadsrättshavaren inte visat skäl för att något ytterligare tillstånd till upplåtelse i andra hand ska lämnas, oavsett vem som är hyresgäst.

Att i framtiden vilja bereda sitt barn bostad är alltså inte skäl nog för att få hyra ut i sin lägenhet i andra hand.

Kontakta oss

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

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, [klicka här för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer](#).

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 677 000 medlemmar*
- *ca 4 100 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *24 regionala HSB-föreningar*

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

Kontaktpersoner



Agnes Zetterblad

Fastighetsjurist

agnes.zetterblad@hsb.se