

Policy för andrahandsuthyrning

Hemsida: <http://brfjasminen.se/>

E-post: brfjasminen@outlook.com

Bakgrund

Den 1 juli 2026 trädde nya regler om andrahandsuthyrning i kraft. Lagändringarna bygger på propositionen "En mer flexibel hyresmarknad" och innebär både en ny privatuthyrningslag och ändrade regler i bostadsrättslagen. Samtidigt förtydligas begreppet inneboende.

En bostadsrättsförening kan välja att vara mer generös än lagen säger.

Styrelsen i bostadsrättsföreningen Jasminen tagit fram denna policy för andrahandsuthyrning i föreningen.

Tillstånd

Det krävs tillstånd från föreningen för andrahandsuthyrning. Ansökan om tillstånd lämnas skriftligen i god tid till styrelsen som behandlar ansökan vid kommande styrelsemöte. Ansökan ska innehålla skäl, önskad tidsperiod och uppgifter om andrahandshyresgästen.

Tillstånd ges enbart till namngivna hyresgäster.

Andrahandsuthyrningen får inte påbörjas innan tillstånd beviljats av styrelsen.

Styrelsens beslut dokumenteras noggrant i protokollet och tidsbegränsas. Om styrelsen avslår en ansökan ska skälen för detta vara tydliga och sakligt motiverade.

Andrahandsuthyrningen kommer att följas upp för att kontrollera så att hyresgästen faktiskt har flyttat ut ur lägenheten där tillståndet har löpt ut eller inte beviljats.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse med belopp som maximalt per lägenhet och år uppgår till 10 % av prisbasbeloppet, vilket framgår av föreningens stadgar.

Godtagbara skäl

Föreningen beviljar normalt ansökan om godtagbara skäl finns och om det inte finns skäl som talar emot.

Godtagbara skäl kan exempelvis handla om

- utlandsvistelse,
- arbete eller studier på annan ort,
- uthyrning till närstående,
- provbo som sambo eller
- svårsåld lägenhet.

Skäl för att avslå

Föreningen kan avslå andrahandsuthyrning om det finns befogad anledning.

Lägenheten får vid uthyrningen inte förlora sin karaktär av permanentbostad, dvs. man kan inte använda den mer eller mindre som ett hotell med en mängd kortare upplåtelse.

Ytterligare skäl för att avslå är till exempel

- om föreningen riskerar att bli oäkta med för många uthyrda lägenheter eller
- om det blir svårt att få ihop en styrelse i föreningen eller en väl fungerande förvaltning när för få medlemmar bor i huset.

Uthyrningstid

Tillstånd beviljas för maximalt ett år i taget med möjlighet till förlängning. Detta gäller alla godtagbara skäl.

Förlängning kan nekas om uthyrning tidigare skett "i betydande omfattning". Att en lägenhet hyrts ut i något eller några år anses inte vara betydande omfattning, men en uthyrningstid om fem år bör kunna ses som betydande. Andrahandsuthyrning längre tid än totalt fem (5) år godkänns därför inte.

Även om en medlem ska studera på annan ort, exempelvis under fem års tid, och föreningen skulle kunna lämna tillstånd för hela den tiden så kommer tillstånd att lämnas för ett år i taget. Detta eftersom det vid tiden för ansökan inte går att säga under hur lång tid skälet kvarstår. Omständigheterna i livet ändras och är, efter en tid, inte alltid som de var då tillståndet söktes.

Definitionen för "annan ort" anses vara 8–10 mils pendlingsavstånd enkel väg och 90 minuters restid.

Andrahandsuthyrning till närstående eller att provbo som sambo godkänns inte för längre tid än två (2) år.

När det gäller svårsåld lägenhet får omständigheterna i det enskilda fallet avgöra. Men andrahandsuthyrning i det fallet godkänns som regel inte heller längre än två (2) år.

Gräns mellan andrahandsuthyrning och inneboende

Andrahandsuthyrning

Enligt såväl hyreslagen som bostadsrättslagen gäller att en lägenhet anses uthyrd i andra hand om den hyrs ut till någon annan för "självständigt brukande".

Definitionen för självständigt brukande är:

Om bostadsrättshavaren inte bor permanent i lägenheten eller använder den som bostad "i beaktansvärd utsträckning", ska upplåtelsen alltid anses vara för självständigt brukande.

Bostadsrättshavaren bör som riktmärke använda lägenheten minst 2–3 dagar i veckan, eller 80–100 dagar på ett år för att det ska anses vara i beaktansvärd utsträckning.

Inneboende

Om lägenheten inte hyrs ut "för självständigt brukande" är det i stället fråga om ett inneboendeförhållande, vilket inte kräver något tillstånd.