# Vad gäller vid andrahandsuthyrning?

Vad är en andrahandsupplåtelse?
En andrahandsupplåtelse är när någon annan än Du självständigt använder Din lägenhet. Detta gäller även om Du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. Det krävs inte heller att du tar betalt av den som använder lägenheten för att det ska räknas som andrahandsupplåtelse.

Måste jag ha styrelsens tillstånd?
Om du vill hyra eller låna ut Din lägenhet ska Du ansöka om styrelsens godkännande. Du ska ange vilken tidsperiod ansökan avser, varför Du vill hyra ut samt namn och personnummer på den som ska bo i lägenheten.

Observera att tillståndet gäller endast en viss bestämd hyresgäst. Vill Du hyra ut till någon annan krävs nytt tillstånd.

Den maximala tiden för tillstånd att hyra ut din lägenhet är normalt ett år. Efter ett år ska en förnyad ansökan inkomma och därefter kan en längre tid godkännas.  Förnyad ansökan ska lämnas in till styrelsen innan tiden för godkänd andrahandsupplåtelse går ut.

Din ansökan vill vi ha skriftligen. Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning (dvs andrahandsupplåtelse) finns under länken här nedan.

Ansökan lämnar du till någon i styrelsen eller lägger i föreningens postlåda som finns på Armégatan 29. Styrelsen kommer att behandla din ansökan på kommande möte. Styrelsen sammanträder en gång i månaden, med undantag för juli.

Om styrelsen avslår Din ansökan kan Du överklaga beslutet till hyresnämnden.

Vilka skäl är beaktansvärda?
Du ska ha vägande skäl för att inte själv använda lägenheten, tex arbete eller studier på annan ort, rekreation under viss tid efter sjukdom eller annan oförutsedd händelse. Det krävs att Du är i en situation där Du inte kan använda lägenheten under en viss tid.

Vad händer om jag hyr ut utan tillstånd?
Om Du hyr eller lånar ut lägenheten utan tillstånd riskerar Du att förverka nyttjanderätten. Det innebär att föreningen har rätt att säga upp Dig till avflyttning. Du kan alltså komma att avhysas och få lägenheten tvångsförsåld.

Har jag rätt att byta hyresgäst under den tid som tillståndet gäller?
Tillståndet gäller endast en viss bestämd hyresgäst. Vill Du hyra ut till någon annan krävs nytt tillstånd.

Exempel
Enligt bostadsrättslagen (1991:614) gäller följande.
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen inte ger sitt samtycke kan bostadsrättshavaren söka tillstånd för andrahandsupplåtelsen hos hyresnämnden. Hyresnämnden ska lämna tillstånd om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. Olovlig andrahandsupplåtelse, dvs. utan styrelsens samtycke eller tillstånd från hyresnämnden, ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Tillstånd till en andrahandsupplåtelse kan enligt hyresnämnden exempelvis vara:

* bostadsrättshavaren på grund av ålder, sjukdom,
* tillfälligt arbete eller studier på annan ort,
* särskilda familjeförhållanden - som när hyresgästen ska inleda ett samboförhållande - eller andra liknande situationer har skäl för att hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand och
* att föräldrar vill hyra ut en mindre lägenhet till sitt barn i andra hand under en kortare tid,
* andra skäl som bedöms från fall till fall.

Mer information finns på [hyresnämnden](http://www.hyresnamnden.se/Ladda-ner--bestall/Domar-beslut-och-handlingar/).

Policy för Brf Korsnäbben
Brf Korsnäbben följer bostadsrättslagen och hyresnämndens praxis vid behandlingen av ansökningar om upplåtelser i andra hand. Därutöver gäller följande regler för andrahandsupplåtelser inom Brf Korsnäbben.

Varje medlem har rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand under 12 månader utan att inge intyg för skälet till upplåtelsen. Skälet måste dock alltid anges. Dessa 12 månader kan delas upp i perioder. Vid upplåtelse därutöver måste intyg för andrahandsupplåtelsen inges. Samtycke medges i båda fallen om skäl finns och andrahandshyresgästen är en skötsam person (jämför ovan). Bostadsrättshavaren ska som regel ha för avsikt att flytta tillbaka. Tillstånd ges för högst ett år i taget och längre tid än tre till fyra år kan inte betraktas som tillfällig andrahandsuthyrning

Observera att olovlig andrahandsuthyrning ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren. Det är därför viktigt att du lämnar in en ansökan i god tid innan du har tänkt hyra ut din lägenhet.

Uthyrande medlem ska informera sin hyresgäst om de regler som gäller i föreningen. Som uthyrande medlem är du ansvarig för att hyresgästen sköter sig. Påminn också hyresgästen att adressändra till c/o ditt efternamn så kommer posten lättare fram. Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och Du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och Du bör ha ett skriftligt hyresavtal. Det är viktigt att Du informerar Din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen.

Hyr Du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar Du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Reglerna om andrahandsupplåtelse finns i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken och i 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen.