Policy - Andrahandsuthyrning av lgh. i HSB BRF Bergshamra

Får jag hyra ut min lgh i andra hand?
Den 1 juli 2026 började nya regler om andrahandsuthyrning att gälla. För bostadsrättsföreningar innebär förändringarna bland annat att andrahandsupplåtelser i vissa fall kan godtas under längre tid än tidigare. Samtidigt är de grundläggande skälen för andrahandsuthyrning i stort sett desamma som tidigare. Nedan några viktiga steg för ansökan och tillstånd samt beskrivning av vad som gäller.
Styrelsens godkännande: Du måste alltid ansöka om skriftligt tillstånd hos bostadsrättsförenings styrelse.

Giltiga skäl: Du behöver ha godtagbara skäl för uthyrningen. Vanliga exempel är tillfälligt arbete eller studier på annan ort, provsamboende, eller militärtjänstgöring.

Överklagan: Om styrelsen nekar din ansökan kan du vända dig till Hyresnämnden för att få saken prövad.

Konsekvenser: Att hyra ut utan tillstånd är grund för förverkande, vilket innebär att du kan förlora rätten till din lägenhet.

Du behåller det fulla ansvaret gentemot föreningen under hela uthyrningsperioden.

Betalning: Det är fortfarande du som är skyldig att se till att årsavgiften till föreningen betalas i tid.

Grannar och ordning: Du ansvarar för att din hyresgäst följer föreningens ordningsregler och inte stör grannarna.

Försäkring: Du måste behålla din egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Du bör dessutom kräva att din hyresgäst tecknar en egen hemförsäkring för sina personliga ägodelar.

Ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning gör du via Hyria (www.hyria.se)

Vad gäller för att jag ska få hyra ut I andra hand?
En andrahandsupplåtelse är när någon annan än du självständigt använder din lägenhet. Detta gäller även om du lånar ut din lägenhet till någon i din närmaste familjekrets. Det krävs inte heller att du tar betalt av den som använder lägenheten för att det skall räknas som andrahandsupplåtelse. En medlem som bara skall upplåta en del av sin lägenhet, till exempel ett rum till en inneboende, behöver inte fråga styrelsen om lov.

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinne-havarna bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening.

Styrelsen tillämpar hyresnämndens normer vid sin bedömning av andrahandsuthyrning. Om ansökan avslås av styrelsen kan du vända dig till hyresnämnden och få frågan prövad.
Styrelsen beviljar uthyrning av bostaden endast 1 år i taget. Uthyrning under kortare perioder än 6 månader beviljas inte.

Tillståndet gäller endast en viss bestämd hyresgäst, om en ny hyresgäst skall flytta in skall ny ansökan skickas in till Hyria även om det sker under den period där tillstånd redan beviljats.

Enligt § 40 i föreningens stadgar äger medlem inte rätt att upplåta lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. Om du vill hyra eller låna ut din lägenhet skall du ansöka om styrelsens godkännande. På ansökan ska det tydligt framgå vilken tidsperiod ansökan avser, varför du vill hyra ut, eller låna ut, samt namn och personnummer på den som skall bo i lägenheten.

Skriftlig ansökan om uthyrning i andra hand skickas till Hyria senast två månader innan aktuell uthyrningsperiod. Se www.hyria.se.

Vilka skäl kan finnas för andrahandsupplåtelse
Studier på annan ort. (Studieintyg behövs.)
Arbete på annan ort. (Tjänstgörings/anställningsintyg behövs.)
Eget vårdbehov. (Vårdintyg behövs.)
Provboende med sambo. (Namn och bostadsuppgift behövs.)
Längre utlandsvistelse. (Orsak till vistelsen och adressuppgift behövs.)
Tid för att avveckla nuvarande boende. (Plan för avvecklingen behövs.)

Vad gäller för Airbnb (eller liknande)?
Det har fastställts i praxis från hyresnämnden att korttidsuthyrning av den här karaktären inte kan tillåtas under samma villkor som andra slags andrahands-uthyrningar. Hyresnämnden har funnit att det snarare ska betraktas som ” hotellverksamhet” och att sådan kan leda till störningar för övriga boenden vilket ger bostadsrättsföreningen rätt att neka.

Vad gäller för inneboende?
Det krävs inget tillstånd för att hyra ut en del av sin lägenhet, dvs. att ha en inneboende. Så länge du själv också bor kvar i lägenheten handlar det om en inneboende men om personen brukar lägenheten självständigt samtidigt som du t.ex. är folkbokförd och huvudsakligen bor på annan adress så är det istället fråga om en andrahandsuthyrning.

Hur länge får jag hyra ut min bostad?
All andrahandsuthyrning skall vara tidsbegränsad. Utgångspunkten är att en andrahandsuthyrning ska vara tillfällig, d.v.s. att bostadsrättsinnehavaren har för avsikt att återvända från, t.ex. det tillfälliga jobbet eller att hen kommer att sälja bostadsrätten om det nya förhållandet fungerar och blir permanent.

Styrelsen lämnar inte tillstånd för längre än ett år åt gången. Föreningen följer hyresnämndens praxis gällande uthyrningstid, vilket innebär uthyrningstid mellan sex månader och fem år beroende på skäl. Ju längre tid medlemmen avser att inte utnyttja lägenheten, desto svagare blir skälen att tillåta andrahandsupplåtelse.

Kostar det något att hyra uti andra hand?
Enligt § 12 i föreningens stadgar kommer en avgift tas ut när bostadsrätts-innehavaren upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften är 10 procent av det aktuella prisbasbeloppet per år och lägenhet och den betalas av bostadsrättshavaren.

För 2026 är prisbasbeloppet 59 200 kr vilket en avgift på 493 kr/månad som kommer att läggas på avgiftsavin.

Skyldigheter och ansvar vid andrahandsuthyrning?
Bostadsrättshavaren och medlemmen i föreningen har vid en andrahandsuthyrning fortfarande fullt ansvar för lägenheten gentemot bostadsrättsföreningen och att avgifter betalas i tid till föreningen. Den som hyr din bostadsrätt i andra hand blir din hyresgäst. Det är bara den eller de som står som hyresgäst i ansökan som får bo i lägenheten under andrahandsuthyrningen. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och styrelsen rekommenderar ett skriftligt hyresavtal. Det är viktigt att hyresgästen informeras av dig om vilka regler som gäller i föreningen. Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgäster.

Hyria behöver ha kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen då det kan uppstå tillfällen då styrelsen behöver komma in i lägenheten för tillsyn eller arbeten som föreningen svarar för.

Vad händer om du hyr ut utan tillstånd?
Om du hyr eller lånar ut din lägenhet utan tillstånd från styrelsen kan nyttjanderätten till din bostadsrätt förverkas och föreningen bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Det betyder att du förlorar rätten till bostaden. Se stadgarna § 44 p 3.

Så ansöker du om tillstånd för andrahandsuthyrning.
Vår bostadsrättsförening är anslutna till Hyria för hantering av andrahandsut-hyrningar. Samtliga ansökningar om andrahandsuthyrning ska göras via Hyrias plattform, www.hyria.se där du loggar in med BankID.

Vi arbetar även aktivt mot olovlig andrahandsuthyrning och gör regelbundet analyser om olovlig andrahandsuthyrning genom Hyria. Vid frågor om tjänsten är du välkommen att kontakta Hyria på support@hyria.se.

- Logga in på www.hyria.se med hjälp av BankID.
- Starta din ansökan och följ instruktionerna i plattformen.

Genom Hyria säkerställs att:

- Kreditprövning av tilltänkt hyresgäst genomförs,
- Hyresgästen har giltig hemförsäkring under hela hyresperioden.
- Hyresavtal upprättas samt signeras digitalt mellan parterna.

Utöver ett juridiskt hyresavtal får ni ta del av nyckelkvittens samt inventarielista.

Administrativ avgift 3,95 %
Hyrias tjänst debiteras bostadsrättsägaren en administrativ avgift om 3,95 procent av det fastställda hyresbeloppet. Avgiften utgår månadsvis och oberoende av hyresbeloppets storlek.

Exempel: Bostadsrättsägaren anger hyresbeloppet med beaktande av att Hyria debiterar en avgift om 3,95 %.

Fastställd hyra: 10 000 kr, Administrativ avgift till Hyria (3,95 %): 395 kr

Notiser & uppdateringar kopplat till Hyria

- Automatiska mejl skickas till både medlemmen och styrelsen vid varje steg, så att ni hålls uppdaterade om ansökans status.
- Tillträdesstöttning, besiktning, nyckelhantering, möbler och tips – allt finns samlat på Mina sidor på www.Hyria.se.
- Chattfunktion med styrelsen under hela ansökningsprocessen.