

INFORMATION OM NYA REGLER FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

Den 1 oktober 2019 trädde nya bestämmelser i hyreslagen (12 kap. jordabalken) i kraft avseende andrahandsuthyrning. Lagändringarna ska tillämpas på hyresavtal som ingåtts efter ikraftträdandet samt på hyresavtal som ingåtts dessförinnan om åtgärderna som avses i bestämmelserna har vidtagits efter ikraftträdandet.¹

För att du som hyresgäst ska veta vad som gäller vid andrahandsuthyrning vill Botrygg med denna information sammanfatta den genomförda lagändringen. Lagändringen omfattar främst bostadslägenheter, varför bestämmelser avseende lokaler inte kommer att beröras.

1. Andrahandsuthyrning

1.1. Förändring av reglerna i korthet

- Om en hyresgäst (förstahandshyresgäst) inte använder en bostadslägenhet som bostad i beaktansvärd utsträckning är en upplåtelse av lägenheten eller delar av denna att anse som en andrahandsuthyrning.
- Den som hyr ut en bostadslägenhet i andra hand utan tillstånd riskerar att förlora hyresavtalet med omedelbar verkan. Det finns inte längre en möjlighet för förstahandshyresgästen att vidta rättelse för att förhindra förverkande av hyresrätten.
- För att ha rätt att hyra ut sin bostadslägenhet krävs att förstahandshyresgästen tar ut en skälig hyra.
- Om en förstahandshyresgäst, utan giltig ursäkt, tar ut en oskälig hyra kan hyresavtalet sägas upp med omedelbar verkan.
- Det har införts en rätt för andrahandshyresgästen till återbetalning av upp till två års "överhyra".
- Det är brottsligt att hyra ut en lägenhet i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd till en oskälig hyra.

1.2. Vad är en andrahandsuthyrning?

En andrahandsuthyrning är en upplåtelse av lägenhet, eller del av lägenhet, i andra hand till annan för självständigt brukande. En upplåtelse som innebär att någon annan kan bruka lägenheten självständigt definieras således som en andrahandsuthyrning oavsett om upplåtelsen sker mot ersättning eller inte. Att förstahandshyresgästen har undantagit ett eller flera rum från upplåtelsen eller på annat sätt förbehållit sig nyttjanderätten till delar av lägenheten är inte tillräckligt för att upplåtelsen ska falla utanför tillämpningen av lagreglerna som berör andrahandsuthyrning. Att ha en inneboende i sin förhyrda lägenhet utgör dock inte en andrahandsupplåtelse, eftersom andrahandshyresgästen då inte självständigt kan bruka lägenheten.²

¹ Prop. 2018/19:107 s.59.

² Ibid s. 42.

För att lättare kunna göra gränsdragningen mellan en andrahandsuthyrning och inneboende stadgas i hyreslagen, efter lagändringen, att en upplåtelse av en bostadslägenhet som hyresgästen inte använder som sin fasta bostad, d v s som permanentbostad eller nödvändig komplementbostad, i beaktansvärd utsträckning, presumeras vara en upplåtelse för självständigt brukande och därmed en andrahandsuthyrning. Vid bedömningen av om en lägenhet utgör förstahandshyresgästens bostad i beaktansvärd utsträckning görs en helhetsbedömning av hyresgästens familjeförhållanden, anknytning till orten och framtidsplaner avseende boendet. För att en lägenhet ska anses utgöra förstahandshyresgästens fasta bostad i beaktansvärd utsträckning krävs att hyresgästen visar att denne övernattar i lägenheten 2-3 dagar per vecka eller 80-100 dagar per år och att detta sker i samband med arbete eller studier.³

1.3. Förutsättningar för andrahandsuthyrning

En hyresgäst får enligt hyreslagen inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta en lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande. En hyresgäst kan även ansöka om tillstånd hos hyresnämnden för andrahandsuthyrning.

För att ha rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs att förstahandshyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utomlandsvistelse eller därmed jämförbara förhållanden. En ytterligare förutsättning är att hyresvärden kan godta den andrahandshyresgäst som föreslås. Därtill krävs att den hyra som tas ut av andrahandshyresgästen är skälig, vilket utgör en skärpning av tidigare regler. En skälig hyra utgörs av den hyra som hyresgästen betalar till hyresvärden, med tillägg för möbler, utrustning och nyttigheter. Tillägg för möbler, annan utrustning får maximalt uppgå till 15 procent av förstahandshyresgästens grundhyra, men ska stå i proportion till omfattning av möblering samt möblernas skick.⁴ Det är endast den faktiska kostnaden av den nyttighet som kommer andrahandshyresgästen till del som får läggas till.⁵

Förstahandshyran med ett tillägg om 15 % är således en s k ”takhyra” för andrahandsupplåtelsen. Förstahandshyresgästen får inte ta ut tillägg för slitage, eftersom det anses täckas av grundhyran. För det fall del av lägenheten hyrs ut ska andrahandshyran motsvara en proportionerlig del av grundhyran i förhållande till omfattningen av upplåtelsen jämte tillägg. För det fall andrahandshyran är högre än takhyran ska tillstånd till andrahandsuthyrning nekas.⁶

1.4. Förverkande av hyresrätten vid otillåten andrahandsuthyrning och uttag av överhyra

I vissa situationer kan en hyresgäst förverka hyresrätten, vilket medför att hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid, d v s med omedelbar verkan. En sådan situation är om en hyresgäst av en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd, upplåter lägenheten i andra hand. Detta är en skärpning av tidigare regler på så sätt att hyresvärden

³ Ibid s. 66.

⁴ Ibid s. 44-46.

⁵ Ibid s. 74.

⁶ Ibid s. 45-47.

tidigare var tvingad att ge förstahandshyresgästen möjlighet att vidta rättelse för att kunna undgå förverkande.

Om en otillåten andrahandsuthyrning ägt rum och hyresgästen har en giltig ursäkt för detta är hyresrätten inte förverkad. Utgångspunkten är att en hyresgäst som väljer att hyra ut sin lägenhet ska känna till, eller i vart fall ta reda på, att det krävs samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden för att ha rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand. I vissa fall kan dock omständigheter göra att en upplåtelse utan samtycke/tillstånd kan anses vara ursäktlig, till exempel om hyresvärden lämnat felaktig eller otydlig information. Om hyresvärden lämnar information via brevutskick eller direkt i hyresavtalet ska en hyresgäst i princip inte kunna ha en giltig ursäkt för en andrahandsuthyrning utan samtycke eller tillstånd. Även om hyresgästen saknar giltig ursäkt ska inte hyresrätten förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.⁷

Ytterligare en nyhet i hyreslagen är även att förverkande av hyresrätten kan ske om en hyresgäst vid upplåtelse av bostadslägenhet eller del därav tar emot en hyra som inte är skälig. Anledningen till lagändringen är att man tydligare vill markera att det inte är tillåtet att ta ut en överhyra från sin andrahandshyresgäst. Andrahandshyran är således inte längre bara ett förhållande mellan första-och andrahandshyresgästen, utan något som såväl hyresvärd som hyresnämnden kan ha synpunkter på.⁸ Förverkande av hyresrätten vid uttag av överhyra inträder inte om hyresgästen kan visa på en giltig ursäkt. Här gäller samma sak som vid förverkande på grund av olovlig andrahandsuthyrning, d v s att utgångspunkten är att en hyresgäst som väljer att hyra ut sin lägenhet ska känna till, eller i vart fall ta reda på vilken hyra som är skälig vid en andrahandsupplåtelse. Ett fall då uttag av överhyra inte kan leda till förverkande är då hyresvärden erhållit kopia av andrahandskontraktet och därefter godkänt upplåtelsen.

För att förverkandegrund ska inträda krävs att hyresvärden säger upp hyresavtalet inom sex månader från det att vetskap erhöles om uttag av överhyra. Förverkandegrund inträder inte heller om hyresavtalet sägs upp när det gått längre tid än sex månader sedan förstahandshyresgästen upphört med att ta ut överhyra.⁹

1.5. Återbetalningsskyldighet av överhyra

Efter den 1 oktober 2019 kan en förstahandshyresgäst bli återbetalningsskyldig för överhyra som har erhållits upp till två år före ansökan om återbetalning. Tidigare har denna möjlighet varit begränsad till ett år.¹⁰

1.6. Brottsliga förfaranden

En ny bestämmelse i hyreslagen stadgar att en hyresgäst som upplåter en bostadslägenhet i andrahand för självständigt brukande utan behövligt samtycke eller tillstånd, och tar emot en hyra för upplåtelsen som inte är skälig, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska dock ansvar inte utdömas.¹¹

⁷ Ibid s. 68-69.

⁸ Ibid s. 49.

⁹ Ibid s. 67-70.

¹⁰ Ibid s. 47

¹¹ Ibid s. 79.

2. Botryggs generella inställning

En uthyrning i andrahand avser alltid en begränsad tid, det krävs alltid ett beaktansvärt skäl för uthyrningen, den som hyr i andrahand ska vara en skötsam person och hyran får inte överstiga skälig hyra. För en uthyrning i andrahand lämnar Botrygg i regel inte tillstånd för längre tid än ett år åt gången, men det finns undantag. Vid skälet samboprövning lämnas i regel inte tillstånd för längre tid än sex månader åt gången.

Om Botrygg inte godkänner en andrahandsuthyrning så kan tillstånd sökas hos hyresnämnden. Om en lägenhet hyrs ut i andrahand utan lov från Botrygg eller utan tillstånd från hyresnämnden så kan hyresrätten förverkas. Hyresavtalet kan då sägas upp.