



Hyra ut? Styrelsen bestämmer

Publicerad 2005-02-18 15:05

Dela upp eller slå ihop bostadsrätter är inte lättordnat. Hyra ut den kräver styrelsens tillstånd. Sköter man inte sina förpliktelser kan den tvångssäljas. Men får de dra hissen genom din klädkammare?

Att bli medlem i en bostadsrättsförening innebär både rättigheter och skyldigheter. Framför allt ska man inse att man inte äger lägenheten och att man måste samarbeta med grannarna och med föreningens styrelse.

Dela och slå ihop bostadsrätter eller tillfoga ett rum från en angränsande lägenhet är inte en lätt historia. Dels måste stämman godkänna förändringen, dels måste de berörda bostadsrätterna upphöra och återskapas i sin nya form med nya andelstal. Det som säljs vid transaktionen utlöser en reavinstskatt. Det går att göra, men det tar tid och det måste ske i en viss ordning.

Hyra ut bostadsrätten kan man bara göra med styrelsens tillstånd. Man har rätt att hyra ut om man har rimliga skäl - studier och arbete utomlands, vård av anhörig under viss tid - och nekar styrelsen tillstånd så kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Man får inte ta ut mer än normal hyra för liknande lägenheter på orten samt ett tillägg på 10-15 procent om lägenheten är möblerad. Man kan inte hävda att man vill ha sina kostnader täckta, exempelvis höga räntor; det är bruksvärdesprincipen som gäller. En hyra kan prövas i hyresnämnden och har man tagit ut oskälig hyra kan man tvingas till återbetalning.

Hyr man ut om och om igen i längre perioder kan styrelsen säga nej till andrahandsuthyrning. Föreningens intresse är att innehavarna själva bor i huset, inte bedriver hyresverksamhet. Uthyrning utan tillstånd kan leda till uppsägning och tvångsförsäljning, men det finns olika praxis och toleransnivå. Medlem som hyr ut har ansvar för sina hyresgäster och eventuella problem med betalning eller störningar. Ett andrahandskontrakt bör upprättas med tydlig tidsbegränsning och vid behov en klausul om avstående av besittningsskydd.

En hyresintäkt som överstiger det man själv betalar i årsavgift är en beskattningsbar inkomst som ska deklarerar, men man får göra ett grundavdrag på 4 000 kronor per år. Dessutom måste man räkna bort årsavgiftens amorteringsdel, eftersom detta är att anse som ett kapitaltillskott för bostadsrättsinnehavaren. Föreningen kan hjälpa till med uträkningen.

I en stad med bostadsbrist är det inte ovanligt att föräldrar köper en bostadsrätt för uthyrning till ett eget barn som behöver egen bostad. Detta är att betrakta som andrahandsuthyrning och måste också alltid godkännas av styrelsen. En bättre lösning är att barn och förälder köper den tillsammans och båda blir medlemmar. Då slipper man be om tillstånd och båda har lika mycket rätt att bo där. Hur stor andel var och en äger är ett avtal mellan barn och förälder, det behöver föreningen inte veta och de flesta föreningar accepterar samägande.

Vilka ingrep behöver man som bostadsrättsinnehavare acceptera? Det kan uppstå intressekonflikter mellan husets/föreningens behov och enskild medlems önskemål. Ett exempel är hissinstallation som inkräktar på lägenheter. Då får stämman besluta, men det

krävs två tredjedelars majoritet om flera lägenheter berörs. Om konflikten kvarstår kan hyresnämnden avgöra saken. Medlemmen måste acceptera beslutet i nämnden men kan kräva ersättning för intrång och minskad bostadsyta. Blir förändringen avsevärd kan medlemmen be att föreningen löser ut lägenheten.

Även balkongbyggen måste beslutas av stämman och kan prövas av hyresnämnd om det till exempel betyder att en lägenhet blir mörkare. Ersättning kan bli aktuell även här om lägenheten anses minska i värde av grannens nya balkong.

Man kan förlora sin bostadsrätt om man inte betalar avgiften eller ständigt betalar för sent, om man ständigt stör grannarna eller hyr ut bostaden utan styrelsens medgivande. Samma sak om man använder den till verkstad eller musikstudio om bostadsrätten enligt köpekontraktet är en bostad. Dessa brott mot föreningens stadgar och regler kan leda till uppsägning och tvångsförsäljning efter prövning hos kronofogden. Kronofogden hittar köpare och kan också verkställa avhysning vid behov.

Eva Hernbäck