



HSB – där möjligheterna bor



2023-11-17 09:00 CET

Nytt rättsfall gällande andrahandsupplåtelse av svårsåld bostadsrättslägenhet

En bostadsrättsförening som har ställts inför ett juridiskt problem känner säkert till att det ofta inte finns ett uttryckligt svar eller lösning på den specifika situationen i bostadsrättslagen. Praxis är därför ett viktigt komplement till lagstiftningen eftersom det i rättsfall går att utläsa hur lagen ska tolkas och användas. Den 3 november 2023 kom ett intressant beslut från Svea hovrätt (H 10582-23) gällande andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet. Svea hovrätt prövade huruvida en bostadsrättsinnehavare hade rätt att upplåta sin bostadsrättslägenhet i andra hand på grund av att bostadsrätten var svårsåld.

I juli 2023 prövade Hyres- och arrendenämnden i Göteborg en bostadsrättshavares ansökan om tillstånd för andrahandsupplåtelse. Bostadsrättshavaren ansökte om tillstånd för andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet bestående av ett rum och kök i Göteborg. Han hade tidigare hyrt ut lägenheten i andra hand i ett år för att prova att bo sambo. Han tänkte inte återflytta till lägenheten och kontaktade därför en mäklare för att sälja bostadsrätten. Mäklaren informerade bostadsrättshavaren om att han redan hade ett pågående uppdrag att sälja en annan lägenhet av samma storlek i samma trappuppgång och att den hade legat ute till försäljning länge utan att ha blivit såld. Bostadsrättshavaren publicerade en annons om försäljning av sin bostadsrätt, men ingen visade intresse för att köpa den heller. Bostadsrättshavaren menade därför att bostadsrätten var svårsåld. Han gjorde gällande att efterfrågan på lägenheter av samma slag i området var låg och att en försäljning inte skulle täcka hans lån. Han ansökte därför om tillstånd för andrahandsupplåtelse, vilket bostadsrättsföreningen nekade honom.

Bostadsrättsföreningen ansåg att bostadsrättshavaren inte hade visat att bostadsrätten var svårsåld. Vidare ansåg bostadsrättsföreningen att priserna på bostadsrätter hade stabiliserats och att en försäljning inte måste ske till ett påtagligt lägre pris än vad bostadsrätten nyligen var värd.

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg förklarade att när en bostadsrätt på grund av rådande marknadsförutsättningar är svår att sälja på acceptabla villkor kan en bostadsrättshavare ges tillstånd att hyra ut lägenheten i andra hand under kortare tid. Har marknaden inte förbättrats på ett år finns det normalt sett inte skäl att låta en bostadsrättshavare avvakta längre med försäljningen. Att en försäljning inte kan ske på acceptabla villkor innebär enligt hyresnämnden att det som regel ska vara fråga om en påtaglig sänkning av marknadspriset för den aktuella lägenheten i närtid. Enbart det förhållandet att en bostadsrättshavare behöver sälja sin lägenhet utan vinst eller med en mindre förlust innebär inte att försäljningen inte sker på acceptabla villkor, vilket framgår av ett avgörande från Svea hovrätt ifjol. Avslutningsvis förklarade Hyres- och arrendenämnden i Göteborg att det är bostadsrättshavaren som har bevisbördan för de omständigheter som innebär att det föreligger skäl för andrahandsuthyrning.

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg påpekade att bostadsrättshavaren inte hade haft sin bostadsrätt ute till försäljning under någon längre tid och att han hade lagt ut den för ett pris som översteg marknadspriset för bostadsrätten. Försäljningsförsöket kunde därför inte tas till intäkt för att

bostadsrätten var svår att sälja. Enligt hyresnämnden gav dock utredningen vid handen att priset på bostadsrätter hade försämrats påtagligt under senare tid och att det kunde vara svårt för bostadsrättshavaren att sälja sin bostadsrätt till acceptabla villkor. Han fick således tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand till och med mitten av mars 2024, vilket var ett år räknat från hans initiala ansökan om tillstånd för andrahandsupplåtelse till bostadsrättsföreningen.

I vissa fall kan hyresnämnden tillåta att dess avgörande överklagas till Svea hovrätt. Så skedde i det är fallet och bostadsrättsföreningen överklagade. Svea hovrätt delade hyresnämndens bedömning och avslag därför bostadsrättsföreningens överklagande.

Behöver din bostadsrättsförening juridisk hjälp?

Vi har lösningen för er! Vi erbjuder skräddarsydd rådgivning för bostadsrättsföreningar, även för föreningar som inte är medlemmar i HSB och övriga fastighetsägare. Läs mer om vårt erbjudande och kontakta oss [här](#). Tillsammans går vi igenom ditt ärende och ger er det stöd ni behöver.

Om ni är medlemmar i HSB, förtroendevalda eller anställda inom HSB kan du även ringa HSBs juridiska rådgivning på 0771 472 472. Via rådgivningen får du kostnadsfri generell juridisk rådgivning inom HSBs verksamhetsområde.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 677 000 medlemmar*
- *ca 4 100 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *24 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Viktoria Wallin

Fastighetsjurist och gruppchef

viktoria.wallin@hsb.se