



HSB – där möjligheterna bor



2021-06-25 09:00 CEST

Inneboende eller andrahandshyresgäst?

En bostadsrättshavare får ha inneboende i sin bostadslägenhet utan att först be styrelsen om lov. Andra regler gäller om bostadsrättshavaren vill upplåta sin bostadslägenhet i andra hand – i så fall krävs alltid styrelsens tillstånd. Ibland kan det dock vara svårt att avgöra om en person är en inneboende eller andrahandshyresgäst. I det här inlägget reder fastighetsjurist Mattias Olsson från HSB ut vad som skiljer en inneboendesituation mot en andrahandsupplåtelse.

Det är tillåtet att ha inneboende

En bostadsrättshavare har i princip alltid rätt att ha en inneboende. De flesta av oss har antagligen en tydlig bild av vad som menas med att ha en

inneboende; det kan till exempel handla om att bostadsrättshavaren hyr ut ett rum i sin lägenhet till en student eller låter en kompis eller familjemedlem bo i lägenheten tillsammans med bostadsrättshavaren. Förutsättningen är att bostadsrättshavaren fortfarande har kontroll över lägenheten.

Rätten att ha inneboende är inte tillståndspliktig vilket innebär att bostadsrättshavaren inte behöver be styrelsen om lov innan den inneboende flyttar in. Så länge inackorderingen av den inneboende personen inte medför men (skada eller olägenhet) för föreningen eller någon annan medlem i föreningen är det helt tillåtet.

Andrahandsupplåtelse kräver styrelsens eller hyresnämndens tillstånd

Om det istället handlar om en andrahandsupplåtelse av en bostadsrätt krävs alltid styrelsens tillstånd innan lägenheten upplåts till en annan person i andrahand. I 7 kapitlet 10 § bostadsrättslagen står nämligen att ”En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.”

Om styrelsen inte ger sitt samtycke till andrahandsupplåtelsen kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden för prövning. Om hyresnämnden godkänner andrahandsupplåtelsen föreligger en rätt att upplåta lägenheten i andrahand. Om bostadsrätten upplåts i andrahand utan tillåtelse kan nyttjanderätten till bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavaren kan sägas upp.

Skillnaden mellan att ha inneboende och upplåta lägenheten i andrahand – en fråga om självständigt nyttjande

I typfallen är det en tydlig skillnad mellan att ha inneboende och upplåta sin lägenhet i andrahand. Om jag låter min kompis bo i min lägenhet tillsammans med mig under en tid är min kompis antagligen att betraktas som en inneboende, men om jag låter samma kompis bo i min lägenhet i Stockholm – och han har rätt att nyttja hela lägenheten på ett självständigt sätt – samtidigt som jag jobbar i London och inte alls besöker lägenheten är det antagligen en andrahandsupplåtelse. Observera att det inte har någon betydelse om det utgår betalning eller inte.

Med det sagt finns också många fall då denna distinktion inte är lika tydlig; det finns många situationer då det är svårt att avgöra om det handlar om en inneboendesituation eller en andrahandsupplåtelse. Det handlar trots allt om att göra en bedömning av omständigheterna i det aktuella fallet.

Med avstamp i den ovan nämnda bestämmelsen i bostadsrättslagen har Högsta domstolen (se referatet NJA 2001 s. 241) ansett att knäckfrågan vid denna bedömning är om det föreligger en "rätt att självständigt nyttja lägenheten". Det är alltså av central betydelse att utreda om den person som bor i lägenheten (andrahandshyresgästen eller den inneboende) har en rätt att självständigt nyttja lägenheten. Högsta domstolen besvarar inte exakt hur denna bedömning ska göras, men ger några exempel. Det är till exempel relevant att utreda hur ofta bostadsrättshavaren besöker lägenheten, om bostadsrättshavaren sover över i lägenheten och i så fall hur ofta, om bostadsrättshavaren får sin post till lägenheten, om bostadsrättshavaren aviserar sina besök på förhand, hur många rum personen i fråga får disponera samt på vilket sätt bostadsrättshavaren använder lägenheten när han eller hon kommer på besök.

Högsta domstolen uttalade till exempel att en person (andrahandshyresgästen) som bott ensam i en lägenhet och förfogat över samtliga utrymmen i lägenheten, även kök och badrum, skulle ses som just en andrahandshyresgäst snarare än inneboende, även om bostadsrättshavarens sambo vid ett par tillfällen i månaden besökte lägenheten för att hämta posten. Högsta domstolen ansåg dock, avseende ett annat förhållande, att faktumet att bostadsrättshavaren besökte lägenheten ett par gånger i veckan och då utnyttjade köket och ett låst rum som andrahandshyresgästen inte fick använda, samt att han fick post till lägenheten, talade för att det var fråga om en inneboendesituation snarare än en andrahandsupplåtelse.

Kontakta oss

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, klicka [här](#) för

kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

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 674 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

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

Kontaktpersoner



Mattias Olsson
Fastighetsjurist
mattias.olsson1@hsb.se