

Rättsläget per oktober 2026 avseende andrahandsupplåtelser av bostadsrätt

Den som har engagerat sig i bostadsrättsföreningens styrelse under en längre tid minns säkert att en bostadsrättshavare tidigare behövde ha "beaktansvärda skäl" för att få hyra ut i andra hand. Sedan sommaren 2014 krävs endast "skäl". Denna ordning gäller alltjämt än idag. När styrelsen prövar en inkommen ansökan är det viktigt att endast bedöma *bostadsrättshavarens* skäl att få hyra ut, inte andrahandshyresgästens skäl att få hyra.

I och med den lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2026 ska styrelsen inte längre beakta tidigare uthyrningar. Den tidigare ordningen, där bostadsrättshavarens skäl försvagades för varje år som uthyrningsperioden förlängdes, gäller alltså inte längre. I praktiken innebär det att styrelsen ska behandla varje inkommen ansökan som om det vore den första uthyrningen.

Från ovan finns dock ett undantag. Styrelsen kan vägra ge sitt samtycke om uthyrning skett i "betydande omfattning". Mer om detta nedan.

Aktuell rättspraxis

En genomgång av Hyresnämndens praxis visar att uthyrning i "betydande omfattning" i princip förutsätter att bostaden varit uthyrd under en sammanhängande period om minst fem (5) år. Innan denna gräns blivit nådd har styrelsen mycket begränsade möjligheter att kunna neka till fortsatt andrahandsupplåtelse på basis av tidigare uthyrningar.

Det återstår att se hur bedömningen ska göras när det är fråga om en bruten period, där en bostadsrättshavare exempelvis har hyrt ut sin bostadsrättslägenhet i tre (3) år för att sedan, efter att ha bott i lägenheten under en kort tid, hyra ut igen för en tid om ytterligare två (2) år.

Av praxis följer även att det finns ett par situationer där en snävare bedömning fortfarande gäller. Om bostadsrättshavaren uppger något av skälen *provboende med sambo* eller att *lägenheten är svårsåld på marknaden*, gäller fortfarande högst ett (1) år. Bostadsrättshavaren kan alltså efter ett år inte räkna med att få förlängning vid en ny ansökan som grundar sig på något av dessa två skäl.

Fastums jurist Tony Löflund har under hösten 2026 drivit flera mål i Hyresnämnden som rör andrahandsuthyrningar. Bilden från dessa rättsliga avgöranden framstår som klar. Det finns i princip inget utrymme för någon bedömning som avviker från femårsgränsen, förutom när det handlar om skälen provboende med sambo eller att lägenheten är svårsåld på marknaden.

På nästa sida ges ett par färskta exempel ur verkligheten med några utdrag från Hyresnämndens slutliga beslut i ett par olika avgöranden från augusti respektive september 2026.

Genom ändringar i bostadsrättslagen, vilka trädde i kraft den 1 juli 2026, utökades utrymmet att upplåta sin lägenhet i andra hand något ytterligare (se prop. 2025/25:187). Vid bedömningen av om tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska lämnas ska tidigare upplåtelser i andra hand beaktas endast om de skett i betydande omfattning. Bostadsrättshavaren måste fortfarande ha skäl för upplåtelsen och ett rimligt behov av att behålla lägenheten. En bostadsrättsägare som har skäl ska, som utgångspunkt, kunna hyra ut i andra hand under den tid som skälet äger giltighet. För skäl såsom arbete på annan ort, är det rimligt att andrahandsuthyrning tillåts under den tid detta pågår eller i vart fall under längre tid än enbart ett eller ett par år. Om avsikten är spekulativ har bostadsrättshavaren inte skäl för upplåtelsen (a. prop. s. 66 ff.).

Enligt bestämmelsens lydelse sedan den 1 juli 2026 ska alltså tidigare upplåtelser i andra hand beaktas vid bedömningen om tillstånd ska lämnas endast om de skett i betydande omfattning. Någon exakt gräns för när en lägenhet har upplåtits i betydande omfattning går inte att dra, utan bedömningen får göras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Som utgångspunkt kan dock en lägenhet som upplåtits i något eller några år inte anses uppfylla rekvisitet ”i betydande omfattning”, medan en uthyrningstid om fem år typiskt sett bör göra det (prop. 2025/26:187 s. 193).

Även om en lägenhet inte kan anses ha varit upplåten i betydande omfattning förutsätter nämndens godkännande att de skäl som en bostadsrättshavare har för en upplåtelse i andra hand faktiskt består. Vissa skäl för en upplåtelse pågår typiskt sett under en längre tid, medan andra skäl endast bör kunna åberopas under en begränsad tid. Exempel på skäl som normalt äger giltighet under en mer begränsad tid är provsamboende eller att lägenheten är svår att sälja på grund av marknadsförutsättningar. Sådana skäl har i lagens mening ansetts bestå bara i något eller möjligtvis ett par års tid (prop. 2025/26:187 s. 66 och s. 193).

Föreningen har invänt att [REDACTED], genom att hyra ut lägenheten sedan oktober 2022, har upplåtit lägenheten i betydande omfattning. Även om [REDACTED] har upplåtit lägenheten i andra hand under en period om strax under fyra år innebär inte det enligt nämndens bedömning att lägenheten ska anses ha varit upplåten i en betydande omfattning. Mot denna bakgrund ska inte tidigare upplåtelser beaktas vid prövningen. Skäl, som inte är försvagade, föreligger således varför [REDACTED]s ansökan ska bifallas.

Ett bekymmer är att mål av den här typen i regel inte går att överklaga och kan därför inte heller bli föremål för någon överprövning i Svea Hovrätt. Eftersom Hyresnämnden är både första och sista instans blir det således Hyresnämndens tolkning av gällande rätt som fäller det slutliga avgörandet – något som alla bostadsrättsföreningar behöver förhålla sig till.

Praxis förväntas dock nyanseras med undantagsfall allt eftersom Hyresnämnden prövar fler fall där särskilda omständigheter kan komma att beaktas. Det är blott en tidsfråga innan vi får avgöranden från allmän domstol som rör frågor avseende andrahandsuthyrningar efter lagändringen. Dessa domslut kan då bli föremål för överprövning i en högre instans vilket på sikt kan resultera i vägledande domar i framtiden.

Skäl för bostadsrättsföreningar att se över stadgarna

Andrahandsupplåtelser, som är den juridiska termen för andrahandsuthyrning, regleras av bestämmelsen i 7 kap. 10–11 §§ bostadsrättslagen. I samband med lagändringen som trädde i kraft den 1 juli 2026 har nya lydelse tillkommit. Det har också förtydligats vad skillnaden är mellan en upplåtelse i andra hand och en inneboendesituation.

Stadgebestämmelser eller policys med den innebörden att tillstånd för andrahandsupplåtelse kategoriskt inte beviljas efter exempelvis tre års uthyrning, får inte längre tillämpas.

Vid behov bör föreningens stadgar uppdateras så att de harmoniserar med nu gällande formuleringar i bostadsrättslagen.

Kontakt

Fastums jurister nås enklast per e-post, juridik@fastum.se.