

Riktlinjer för andrahandsupplåtelse

Det ligger i vår bostadsrättsförenings långsiktiga intresse att lägenheterna i första hand bebos av bostadsrättsinnehavarna själva och inte i alltför stor utsträckning bebos av andra. Vi vill ha aktiva medlemmar som värnar om föreningens fortlevnad och därför är föreningens grundläggande policy att viss restriktivitet angående andrahandsupplåtelse skall upprätthållas. Vi som bor i bostadsrättsföreningen är tillsammans ansvariga för huset vilket innebär att föreningen vill ha en förening där alla medlemmar bidrar. Styrelsen kommer inte lämna tillstånd till andrahandsuthyrning för längre tid än ett år åt gången.

En bostadsrättsförening består av dess medlemmar och om flertalet medlemmar hyr ut sina lägenheter i andra hand faller syftet att bostadsrättshavarna ska bo permanent i bostadsrättsföreningen. Det kan givetvis ske händelser som gör att en medlem tillfälligt inte kan bo i sin lägenhet. Det kan till exempel vara så att en medlem vill prova på att bo ihop med sin nya partner, eller att en medlem fått ett tillfälligt jobb eller studerar på annan ort. I de fallen finns det givetvis skäl till att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand.

Bostadsrättsinnehavare som önskar hyra ut sin bostad i andra hand ska i god tid innan ansöka om detta hos föreningens styrelse. Ansökan behandlas därefter på nästkommande styrelsemöte då beslut fattas och protokollförs. När man lämnar in ansökan om uthyrning i andra hand så måste ansökan vara ifylld med hyresgästens namn och personnummer.

För att bostadsrättsinnehavaren skall få tillstånd att hyra ut sin lägenhet krävs att innehavaren har godtagbara skäl. I bostadsrättslagen anges inte vad som utgör skäl. Ett och samma skäl väger normalt lättare med tiden varför styrelsen endast i undantagsfall kommer att godkänna upplåtelse med hänvisning till samma skäl längre än sammanlagt tre år. Ett exempel på detta är att en medlem inte kan prova på samboskap flera år i sträck.

Godtagbara skäl för uthyrning

1. Ålder eller sjukdom

Ett skäl som anses godtagbart är att bostadsrättsrättshavaren läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Föreningen tar inte ställning till om det är sannolikt att bostadsrättsrättshavaren åter kommer att kunna använda lägenheten.

2. Tillfälligt arbete eller studier på annan ort

Tillfälligt arbete eller studier på annan ort kan utgöra godtagbara skäl. Orten bör ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än cirka 8–10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg.

3. Längre utlandsvistelse

En längre utlandsvistelse kan vara ett godtagbart skäl. För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den i regel pågå i minst några månader.

4. Provsamboende

Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör ofta ett skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.

Ej godtagbara skäl för uthyrning:

1. Andrahandsupplåtelse efter förvärv i spekulativt syfte

Den som har förvärvat en bostadsrätt i spekulativt syfte utan avsikt att själv bosätta sig i lägenheten anses inte ha ett godtagbart skäl.

2. Enbart ekonomiska skäl

Hyresnämnden har funnit att skälen för upplåtelse inte vägt tillräckligt tungt vid upplåtelse av enbart ekonomiska skäl såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten.

3. Annan ort

Har bostadsrättshavaren under en längre period inte använt lägenheten så kan bostadsrättshavaren inte åberopa boende på annan ort som ett skäl för upplåtelse i andra hand.

4. Störande hyresgäst

Även om det finns ett godtagbart skäl kommer föreningen inte ge sitt samtycke till upplåtelsen om den föreslagna hyresgästen är en person som är känd för att vara störande.

5. Påverkan på föreningsarbetet

Även om det finns ett godtagbart skäl kan föreningen neka samtycke om föreningen inte finner lämpliga personer till förtroendeuppdrag.

6. Många olika personer under perioden

Om bostadsrättshavaren ansöker om att få hyra ut till många olika personer under uthyrningsperioden kan det liknas vid hotellverksamhet varför styrelsen kommer att neka uthyrning. Detta eftersom det uppfattas som störande för övriga boende med många okända personer rör sig i fastigheten.

Tidsbegränsning

Tillstånd till andrahandsupplåtelse begränsas alltid till att avse viss tid. Styrelsen ger tillstånd för högst ett år i taget.

Föreningens krav på bostadsrättsinnehavare som avser hyra ut sin lägenhet

1. Referenser

Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand skall innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att referenser får inhämtas. Detta eftersom styrelsen komma att inhämta referenser avseende den tilltänkta hyresgästens skötsamhet. Bostadsrättsinnehavaren skall kunna visa vem som bor i lägenheten.

2. Ombud

Vid utlandsvistelse skall bostadsrättshavaren utse ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten om bostadsrättshavaren vistas utomlands.

3. Underrättelse

Bostadsrättshavaren skall fortlöpande hålla styrelsen underrättad om sin egen och sitt ombuds adress.

4. Stadgar och ordningsregler

Det är bostadsrättshavarens ansvar att informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler i föreningen.

5. Styrka skälen

Bostadsrättsinnehavaren skall kunna styrka sina skäl för andrahandsuthyrning; arbete på annan ort skall styrkas med arbetsgivarintyg, sjukdom skall styrkas med läkarintyg, provboende/sambo skall styrkas med underskrift/intyg från partnern, studier på annan ort skall styrkas med intyg och så vidare.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen kommer att ta ut en avgift från den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand, förutsatt att detta beslutas av en andra stämma. Avgiften kommer årligen att uppgå till 10 procent av ett prisbasbelopp. Avgiften kommer att tas ut efter årsstämman 2020 då stadgarna har uppdaterats. Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår.

Ansvar för lägenheten

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är bostadsrättshavaren alltid ansvarig gentemot föreningen för alla sina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadsplikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls. Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen. Om något händer kan föreningen skicka en anmodan om rättelse eller krav till bostadsrättshavaren. Det är då bostadsrättshavarens ansvar att säkerställa att problemet upphör.