

Policy för andrahandsuthyrning i Brf af Grubbens, antagna april 2021

Styrelsens syn på andrahandsuthyrning

Brf af Grubbens är en relativt liten förening och styrelsen anser att det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening. Medlemmar som bor i föreningen kan bidra till styrelsearbete och med annat engagemang i föreningen kring sitt boende, vilket är positivt för samtliga medlemmar.

En omfattande andrahandsuthyrning i en bostadsrättsförening kan medföra flera problem och anonymiteten ökar. En andrahandshyresgäst har i allmänhet mycket litet eller inget intresse för föreningen eller någon relation till föreningens medlemmar. Det är svårt att engagera medlemmar som inte bor i huset etc.

Vad är en andrahandsupplåtelse?

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än Du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om Du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och Du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och Du ska ha ett skriftligt hyresavtal.

Måste jag ha styrelsens tillstånd?

All andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen. Om du vill hyra eller låna ut Din lägenhet ska Du ansöka om godkännande. På ansökan ska det tydligt framgå vilken tidsperiod ansökan avser, varför Du vill hyra ut samt namn och personnummer på den ska bo i lägenheten. Till ansökan ska aktuella intyg bifogas.

Ansökan

Din ansökan vill vi ha skriftligen senast 30 dagar före planerad uthyrning.

Styrelsen rekommenderar att Fastighetsägarnas mall används för ansökan. Mallen finns att ladda ner på Fastighetsägarnas hemsida, <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/broschyrer-och-faktablad/blanketter-och-mallar/1051-tillstand-uthyrning-av-bostadsrattslagenhet/>

Ansökan lämnar du i föreningens brevlåda på Grubbenstorget 5 alternativt via epost till styrelsens ordförande. Styrelsen kommer att behandla din ansökan på kommande möte. Ansökan skall innehålla namngivna andrahandshyresgäster med kontaktuppgifter för att kunna prövas.

Hyr Du ut lägenheten utan styrelsens skriftliga godkännande riskerar Du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning. Reglerna om andrahandsupplåtelse finns i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken och i 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen.

Ny andrahandshyresgäst

Tillståndet gäller endast viss bestämd hyresgäst. Om en ny andrahandshyresgäst ska flytta in ska en ny ansökan skickas in, även om det sker under den period som tillstånd redan beviljats.

Referenser m.m.

Referens på andrahandshyresgäst kan komma att krävas.

Skäl till andrahandsupplåtelse

Föreningen kan godkänna andrahandsuthyrning om "skäl" föreligger såsom:

- Studier på annan ort (intyg kan krävas)
- Samtycke för provboende med partner medges med högst 12 månader
- Militärtjänstgöring på annan ort
- Arbete på annan ort beordrad av arbetsgivare (intyg kan krävas)
- Utlandstjänstgöring beordrad av arbetsgivare eller hjälporganisation (intyg kan krävas)

- Ålder eller sjukdom
- Uthyrning till närstående
- Bostadsrätten är svårsåld och en andrahandsupplåtelse kan komma ifråga under en övergångsperiod (normalt max 1 år).

Alla skäl är dock inte godtagbara. Att exempelvis köpa en lägenhet för att sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv bo i lägenheten, behöver inte godtas av föreningen. Klart är också att skäl som varit godtagbara kan försämrats över tid.

Det är inte ett godtagbart skäl att köpa en lägenhet, inte flytta in, och sedan vilja hyra ut i andra hand.

Styrelsens/föreningens intresse i form av "befogad anledning" kan få betydelse i samband med prövningen.

Tid

Beviljande av andrahandsuthyrning är alltid tidsbegränsad. Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för högst tolv månader i taget och för minst tre månader.

Bedömning

Styrelsen tillämpar hyresnämndens praxis vid sin bedömning av andrahandsuthyrningar och de riktlinjer som Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen gemensamt tagit fram i syfte att förenkla hanteringen av ansökan om tillstånd till andrahandsupplåtelse, se <https://www.bostadsratterna.se/sites/default/files/andrahandsuthyrning.pdf>

Hur vet jag om styrelsen godkänt min ansökan?

Alla beslut om andrahandsuthyrning protokollförs. Styrelsen lämnar vanligtvis besked om sitt beslut skriftligen.

Otillåten uthyrning i andra hand

Om du hyr ut lägenheten utan styrelsens tillstånd kan det leda till att du blir uppsagd och lägenheten blir tvångsförsåld.

Kan jag överklaga styrelsens beslut?

Om styrelsen avslår ansökan kan Du vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen tar ut en avgift av bostadsrättsinnehavare som beviljats tillstånd att hyra ut i andra hand. Avgiften är 10 procent av prisbasbeloppet årligen.

Att tänka på

Det är viktigt att Du informerar Din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen. Som medlem i föreningen har du vid andrahandsuthyrning fortfarande ansvar för lägenheten gentemot bostadsrättsföreningen. Detta innebär att det är medlemmens ansvar att avgiften inbetalas i rätt tid.

Om avgiftsinbetalningen till föreningen missköts kan detta leda till att nyttjanderätten till lägenheten kan förverkas och föreningen blir berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren (medlemmen) till avflyttning.

Lägenheten är bostadsrättsinnehavarens egendom. Tänk på att ha kvar din bostadsrättsstilläggsförsäkring och hemförsäkring som skydd om något skulle hända i lägenheten.

Det är viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen. I det dagliga arbetet i föreningen kan det finnas tillfällen när styrelsen behöver prata med andrahandshyresgästen eller komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Andrahandsuthyrning till juridisk person

En juridisk person kan aldrig själv nyttja en lägenhet för bostadsändamål. Därför måste en fysisk person anges i ansökan om styrelsen ska kunna godkänna en juridisk person som andrahandshyresgäst. Det är då den juridiska personen i kombination med den angivna fysiska personen som beviljas tillståndet och vid ändring av den fysiska personen krävs ny ansökan.

Y