

Policy för andrahandsupplåtelse i Brf Uggleviken

Bakgrund

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna (medlemmarna) bor i sina lägenheter samt är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande förening.

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 när exempelvis anonymiteten ökar. En andrahandshyresgäst har i allmänhet mycket litet eller inget intresse för föreningen.

Regler för andrahandsuthyrning

Enligt §30 i föreningens stadgar så äger medlem inte rätt att upplåta lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. Om en medlem vill hyra eller låna ut sin lägenhet ska den ansöka om godkännande av styrelsen. Detta gäller också om en medlem lånar ut lägenheten utan att ta någon hyra och även om andrahandshyresgästen är en familjemedlem. Den som utan lov upplåter sin lägenhet riskerar att förlora den (§36 i föreningens stadgar).

En medlem som ska upplåta bara en del av sin lägenhet, till exempel ett rum till en inneboende, behöver inte ansöka om tillstånd från styrelsen. Detta gäller så länge den inneboende inte ska använda lägenheten självständigt.

Ett godkännande från styrelsen gäller endast en 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.

Skäl till godkännande av andrahandsupplåtelse

Bostadsrättslagens 7 kapitel 10 § styr hur en medlem kan hyra ut sin bostadsrättslägenhet. I lagen anges att det skall finnas så kallade beaktansvärda skäl som grund för uthyrningen. Ett sådant skäl kan t.ex. vara: vård av anhörig på annan ort, studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, utlandsvistelse, samboboende "på prov", uthyrning till närstående, om bostadsrätten är svårsåld pga rådande marknadsläge, sjukdom eller annat beaktansvärt skäl. Styrelsens tillstånd krävs dock alltid.

Ju längre tid en medlem avser att inte utnyttja lägenheten, desto svagare blir motiven för att andrahandsuthyrningen skall tillåtas. Tidsfaktorn skall således vägas in och efterhand som tiden går väger skälen för att tillåta andrahandsuthyrning lättare, dvs de beaktansvärda skälen försvagas. Om det t.ex. är fråga om en förlängning av en andrahandsuthyrning kan det innebära att skälen, som talar för upplåtelsen, inte längre har tillräcklig tyngd.

Längd för andrahandsupplåtelse

Styrelsen lämnar inte tillstånd för längre tid än ett år åt gången. Vid speciella förhållanden, till exempel vid en längre utlandstjänstgöring, kan i undantagsfall tillstånd ges för hela tjänstgöringstiden. Styrelsen lämnar som huvudregel inte tillstånd för

längre tid än tre år sammanlagt. Endast undantagsvis lämnar styrelsen tillstånd för mer än sammanlagt tre år och då endast om mycket synnerliga särskilda skäl föreligger. En absolut maximal gräns vid sådana synnerliga skäl enligt föregående mening är sammanlagt fem år.

Gällande korttidsuthyrning

Korttidsuthyrningar medför ofta att många okända personer kommer att röra sig i fastigheten, vilket kan uppfattas som störande för övriga boende. Det blir ofta också fråga om ett ökat slitage i fastigheten.

Uthyrning via förmedlingar såsom exempelvis Airbnb samt delningstjänster är att betrakta som hotellverksamhet av kommersiell natur vilket inte accepteras som en andrahandsuthyrning.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Bostadsrättsföreningen tar ut en årlig avgift när bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften uppgår till 10% av ett prisbasbelopp och debiteras på bostadsrättsinnehavarens kommande avgiftsavi. Om andrahandsupplåtelsen omfattar en del av ett år debiteras avgiften för aktuellt antal månader.

Viktigt att tänka på

En bostadsrättsinnehavare har vid en andrahandsuthyrning fortfarande fullt ansvar för lägenheten gentemot bostadsrättsföreningen.

Det är viktigt att bostadsrättsinnehavaren informerar sin hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen.

Styrelsen måste ha kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen då det kan uppstå tillfällen när styrelsen behöver prata med andrahandshyresgästen, eller komma in i lägenheten för tillsyn, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

Ansökan

Skriftlig ansökan om uthyrning i andrahand skickas till styrelsen senast två månader innan aktuell uthyrningsperiod.

En ansökan till styrelsen om att få upplåta i andra hand skall vara skriftlig och komplett. Blankett för detta finns på föreningens hemsida: <https://brfuggleviken.se>.

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