

Andrahandsuthyrning

Riktlinjer för andrahandsuthyrning (upplåtelse) i BRF the Bronze

Inledning

Här beskriver vi förutsättningarna och föreningens regler som gäller för när du vill låta någon annan bo i din lägenhet under viss tid, utan att du själv vistas där - dvs du vill låta någon bo i det man brukar kalla ”i andra hand”.

Du utsätter dig för betydande risker då du låter en annan person självständigt bo i din lägenhet och eftersom det finns flera lagar som styr detta så ger vi dig, i detta dokument, också en del viktig information och några tips för att minimera dina egna risker. Bland annat vill vi att du anger en referens avseende den du vill hyra ut till, vi vill ha en kopia på ditt hyresavtal och vi vill gärna att du - om det finns risk för att det kan bli svårt att nå dig - utser en person som har fullmakt från dig att agera i ditt ställe.

Enligt bostadsrättslagen ska beslut om upplåtelse i andrahand fattas av styrelsen. Styrelsen sammanträder mellan 10–15 gånger på ett år så räkna med upp till en månads handläggningstid och var ute i god tid. Läs dokumentet noga - det innehåller regler och viktiga tips för din egen trygghet och säkerhets skull.

Andrahandsuthyrning eller inneboende?

Det är inte i alltid självklart när en uthyrning ska betraktas som uthyrning i andra hand eller om du ska anses ha en inneboende. En bedömning får göras från fall till fall. Det som framförallt avgör är om du som är medlem fortfarande bor och använder lägenheten som bostad eller om du har lämnat över lägenheten till någon annan person under en viss tid - utan att du själv vistas där. Om du tar ut en hyra eller inte har inte med saken att göra. För att ha en inneboende i din lägenhet krävs inget tillstånd från föreningens styrelse, medan en andrahandsuthyrning alltid kräver tillstånd.

Ansökan om andrahandsuthyrning

För att hyra ut din bostadsrätt i andra hand krävs det enligt bostadsrättslagen (7 kap. 10 §) alltid ett tillstånd från styrelsen. Ansökan skickas till ekonomiska förvaltaren (info@bblick.se) och bifogat finns aktuell blankett. Ansökan skall godkännas av föreningens styrelse innan uthyrning kan ske. I ansökan ska du bland annat ange vem du vill hyra ut till, under hur lång tid bostaden ska hyras ut och skälet till att du vill hyra ut lägenheten i andra hand. Vi vill också att du bifogar relevanta underlag såsom t.ex. intyg från din arbetsgivare om att du ska arbeta på annan ort i Sverige eller utomlands.

Observera att om du vill byta andrahandshyresgäst ska en ny ansökan skickas in till styrelsen, även om bytet ska ske under den period som tillstånd redan har beviljats för.

Beslut om uthyrning i andra hand och för hur lång tid tillståndet gäller fattas vid ett styrelsemöte. Eftersom styrelsen sammanträder 10–15 gånger per år bör du räkna med handläggningstid på upp till en månad. Ansök därför i god tid innan du vill påbörja din andrahandsuthyrning.

Om styrelsen inte godkänner andrahandsuthyrningen kan du som bostadsrättsinnehavare få frågan prövad i Hyresnämnden. Information om hur det går till finns på Hyresnämndens hemsida www.hyresnamnden.se. Hyresnämnden kommer att lyssna till dina och styrelsens argument och sen fatta ett beslut och andrahandsuthyrning beviljas eller inte. Om Hyresnämnden går emot styrelsens beslut och beviljar tillstånd till uthyrning i andra hand är beslutet alltid tidsbegränsat.

En avgift tas ut för din andrahandsuthyrning

Styrelsen tar i enlighet med föreningens stadgar och bostadsrättslagen ut en avgift för andrahandsuthyrning. Bostadsrättsinnehavare som hyr ut sin lägenhet kan i sin tur kräva beloppet av sin hyresgäst. Avgiften får årligen högst motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Goda skäl behöver anges

Styrelsen ger tillstånd till andrahandsuthyrning om du som önskar hyra ut i andra hand har godtagbara skäl. Vad som kan vara ett godtagbart skäl är något som styrelsen enligt lag och praxis behöver bedöma i varje enskilt fall. Att bo i bostadsrätt förutsätter att medlemmarna är engagerade i sitt eget boende och vi är, precis som övriga föreningar, relativt restriktiva i tillståndsgivningen. Men självklart säger vi inte nej om det finns godtagbara skäl. Nedan ger vi några exempel på vad som kan vara godtagbara skäl.

Godtagbara skäl:

- **Ålder eller sjukdom.** Ett godtagbart skäl är om du som bostadsrättsinnehavare läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Vid prövning av en sådan ansökan kommer vi inte att ta ställning till hur sannolikt det är att du åter kommer att kunna använda din bostadsrätt.
- **Tillfälligt arbete eller studier på annan ort** kan vara ett godtagbart skäl. Orten bör ligga längre bort än det som kan anses vara normalt pendlingsavstånd, vilket som huvudregel innebär mer än 8–10 mil eller en restid som överstiger 1,5 timma enkel väg.
- **Längre utlandsvistelse** kan vara ett godtagbart skäl. För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den i regel pågå minst några månader.
- **Provsamboende** kan vara ett godtagbart skäl. Provsamboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.
- **Uthyrning till närstående.** Att ge ett barn eller annan närstående bostad kan vara ett godtagbart skäl, även om skälet beror på att din närstående, dvs hyresgästen, behöver en bostad och inte på dig som bostadsrättsinnehavare.
- **Andra skäl.** Utöver vad som sägs ovan kan det finnas andra skäl för en bostadsrättsinnehavare att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand. Som exempel kan nämnas att du anskaffat bostadsrätten för att bosätta dig i den efter pensionering och att du behöver hyra ut den under en övergångsperiod. Ett annat skäl kan vara kortvarig uthyrning i väntan på att marknadsförutsättningarna för försäljning blir bättre.

Tillstånd alltid tidsbegränsat

I din ansökan om andrahandsuthyrning ska du ange vilken period som ansökan gäller. Tiden för tillstånd i vår förening är normalt 12 månader i taget och sammanlagt maximalt 2 år.

Vår ambition är att följa Hyresnämndens praxis och du får gärna hjälpa oss genom att hänvisa till praxis i Hyresnämnden när du ger in din ansökan.

Vem är ansvarig för lägenheten då du hyr ut den?

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är **du som medlem alltid ansvarig gentemot föreningen**. Du är alltså även under uthyrningstiden ansvarig för alla dina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadsplikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls, dvs. att din lägenhet sköts väl och att företrädare för föreningen får tillträde till lägenheten i den mån det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Var noga här - lagen är sträng mot en medlem som inte sköter sina åtaganden. Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen - kraven finns på dig. Missköter sig hyresgästen får du tyvärr ta konsekvenserna. Därför bör du vara noggrann med vem du hyr ut till och vidta åtgärder så att du känner dig trygg med den du hyr ut till och som kommer att representera dig. Om något ändå händer kommer föreningen att behöva skicka en anmodan om rättelse eller annat krav. Detta skickas till dig som medlem - inte till din andrahandshyresgäst. Det är ditt ansvar att säkerställa att problemet upphör. Därför behöver vi uppdaterade kontaktuppgifter till dig under den tid du hyr ut din bostadsrätt i andra hand med vårt tillstånd.

Det är också viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen. I det dagliga arbetet i föreningen kan det finnas tillfällen när styrelsen behöver prata med denne - även då allt fungerar helt perfekt. Fastighetsskötaren kan behöva komma in i lägenheten för mer vardaglig tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Hyresgästen ska också självmant anmäla nya kontaktuppgifter, exempelvis byte av telefonnummer, till föreningen.

Om det finns risk för att du inte är nåbar under perioden som lägenheten är uthyrd är det lämpligt att du utser en kontaktperson med fullmakt att agera i ditt ställe. Detta kan bli nödvändigt och viktigt exempelvis om en vattenskada, ett inbrott eller en brand skulle skada din lägenhet - oberoende av om skadan orsakats av din hyresgäst eller av någon granne. Enklast är att bifoga en kopia på fullmakten till din ansökan och vi skickar då även eventuella anmaningar och krav till denna person. Ett tips till. Kontrollera med ditt försäkringsbolag om de kräver någon tilläggsförsäkring och se alltid till att vara säker på att den som hyr har en egen hemförsäkring som täcker även skador på din egendom.

Vad händer om någon hyr ut utan styrelsens tillstånd?

Om en bostadsrättshavare eller hyresgäst hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke kallas det för otillåten andrahandsupplåtelse. Om inte medlemmen följer styrelsens anmaning till rättelse, det vill säga att omgående upphöra med den otillåtna andrahandsupplåtelsen, kan föreningen i värsta fall säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten. Om detta kan du läsa i våra stadgar – 12 § – och i bostadsrättslagen (7 kap. 18 § punkt 2).