

Februari 2020

## Policy för tillstånd till andrahandsupplåtelse i Brf Vitbetan 25

Allmänt gäller att bostadsrättshavare inte får hyra ut sin lägenhet i andra hand. Styrelsen har dock rätt att medge uthyrning i vissa fall i enlighet med bostadsrättslagen, vid beaktansvärda skäl. Tillstånd att hyra ut i andra hand skall alltid sökas hos styrelsen. Om lägenhet hyrs ut i andra hand utan styrelsens tillstånd, kan bostadsrätten förverkas. Tillståndet kan tidsbegränsas. Styrelsen kan vägra att förnya tillstånd, t.ex. om uthyrning skett under lång tid tidigare.

Skäl för andrahandsupplåtelse kan vara:

- tillfälligt arbete på annan ort
- tillfälliga studier på annan ort
- provsambo (högst 1 år)
- kortvarig väntan på bättre marknadsläge för försäljning av lägenheten
- längre sjukhusvistelse
- service-/vårdboende
- fängelsevistelse
- tillfällig utlandstjänstgöring
- militärtjänstgöring

Det saknar betydelse vem som man hyr ut till, om det är till föräldrar eller barn, eller om lägenheten lånas ut gratis. Tillstånd till andrahandsupplåtelse måste alltid sökas hos styrelsen.

Korttidsuthyrningar, som Airbnb eller annan hotelliknande uthyrning, tillåts inte i Brf Vitbetan 25.

### Handläggningsrutin

Bostadsrättsinnehavaren skall i god tid inkomma med ifyllt och påskrivet kontrakt med den tilltänkta hyresgästen samt ifyllt och underskriven blankett för ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning. Styrelsen rekommenderar ett ansökningsformulär som finns för nedladdning på [bostadsratterna.se](http://bostadsratterna.se) och kan även tillhandahålla ett sådant i pappersform till den sökande. Alla uppgifter för den sökande och hyresgästen skall vara korrekt i fyllda, i annat fall returneras ansökan.

När en ansökan om andrahandsuthyrning inkommit ska bostadsrättsföreningens styrelse ta ställning till den snarast möjligt. Beslut tas på nästkommande styrelsemöte och den ansökande meddelas därpå beslutet så snart som möjligt skriftligen. Här räknas även e-post som godkännande handling från föreningens e-postadress. I speciella brådskande fall kan ordförande jämte en ordinarie ledamot besluta att lämna ett godkännande, förutsatt att all dokumentation inkommit och är korrekt. Vid avslag på ansökan ska även upplysning lämnas om att det finns möjlighet att överklaga styrelsens beslut till Hyresnämnden.

Styrelsen tar ut en handläggningsavgift vid varje beslut på 10% av gällande prisbasbelopp.

### Kriterier vid prövning

Styrelsen utgår från de två kriterier som hyresnämnden beaktar vid sin prövning, d v s om

bostadsrättshavaren har skäl för att hyra ut sin lägenhet (1) samt om det kan vara befogat att säga nej till uthyrning, även om motiven för uthyrning är tillräckliga (2).

1. Följande brukar betraktas som skäl för att hyra ut sin bostad i andra hand:

- Arbete eller studier på annan ort.
- Provsambo under en begränsad tid.
- Service-/vårdboende.
- Sjukhusvistelse.
- Fängelsevistelse.
- Föräldrar som vill hyra ut en mindre lägenhet till sina barn.

Det ska i regel vara skäl att upplåta en lägenhet till en närstående. Likaså ska det om en bostadsrätt är svårsåld föreligga skäl under en övergångsperiod.

2. Samtycke kan vägras om föreningen har befogad anledning. Även om det finns skäl för andrahandsupplåtelse kan föreningen alltså ha rätt att vägra samtycke. Här är bl a följande två parametrar relevanta:

- Tidsaspekten; om andrahandsupplåtelsen pågått eller ska pågå under väldigt lång tid.
- I en liten bostadsrättsförening kan det vara nödvändigt att ta hänsyn till hur andrahandsupplåtelsen påverkar intresse och medlemsunderlag för rekrytering till styrelsearbete.

Tillstånd till andrahandsuthyrning beviljas för ett halvår eller max ett år i taget. Därefter får den som önskar fortsätta hyra ut sin lägenhet komma in med ny ansökan om andrahandsuthyrning. Det är viktigt att styrelsen behandlar alla liknande ansökningar om tillstånd på ett likartat sätt.

### **Bostadsrättsinnehavarens skyldigheter**

Det är alltid bostadsrättshavaren som är ekonomiskt ansvarig inför föreningen och därför är andrahandshyresgästens ekonomi inte intressant.

Bostadsrättshavaren är ansvarig för:

- att månadsavgiften betalas
- att upprätta skriftligt hyreskontrakt och försäkra sig om besittningsrätt
- att hyresgästen inte stör andra boende eller skadar föreningens egendom
- att hyresgästen informeras om och följer föreningens ordningsregler samt rutiner för sophertering och tvättstugan.

Bostadsrättshavaren skall lämna sina kontaktuppgifter till både hyresgäst och styrelse. Likaså skall bostadsrättshavaren vara tillgänglig ifall det uppstår frågor för styrelsen eller hyresgästen.

Bostadsrättshavarens namn ska vara kvar på namntavlan i entrén och på lägenhetsdörren. Andrahandshyresgästen får sätta sitt namn på lägenhetsdörren (ej på porttavlan) och ska använda sig av c/o adress.

**Om bostadsrättsföreningens styrelse nekar tillstånd** till andrahandsuthyrning kan bostadsrättshavaren överklaga beslutet till hyresnämnden, vars beslut inte kan överklagas.

Denna policy fastställdes på styrelsemöte i Brf Vitbetan 25 den 20 februari 2020.