

Riktlinjer för andrahandsupplåtelse av bostadsrätt BRF Flustret 19

Beslutad av styrelsen den 7 oktober 2024.
Tillämpas från den 1 januari 2025.

Syfte med riktlinjerna

För att vår bostadsrättsförening ska kunna fungera ändamålsenligt, krävs en god administration. Att skapa rutiner för styrelsens prövning av en bostadsrättshavares ansökan om upplåtelse av sin lägenhet i andra hand skapar trygghet såväl för styrelseledamöterna som för den enskilde bostadsrättshavaren. När vi tagit fram dessa riktlinjer har vi utgått från

- Bostadsrättslagen (1991:614)
- BRF Flustret 19 stadgar (tillgängliga via vår hemsida)
- Bostadsrätterna
- Sveriges domstolar
- Hyresnämnden

Riktlinjerna omfattar bestämmelser om den övergripande strukturen för andrahandsuthyrning inom bostadsrättsföreningen BRF Flustret 19. Syftet är att tydliggöra bostadsrättsägarens skyldigheter och ansvar samt på vilka grunder som andrahandsuthyrning godkänns.

Vad är en upplåtelse i andra hand?

Om du låter någon annan använda din bostadsrätt självständigt är det en uthyrning i andra hand. Det saknar betydelse om du tar ut hyra. Du får hyra ut i andra hand om bostadsrättsföreningen godkänner det.

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 18 § p. 2 kan nyttjanderätten till lägenheten bli förverkad av föreningen om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand. Styrelsen måste dock i första hand gå ut med en tillsägelse till bostadsrättshavaren om otillåten andrahandsuthyrning och påminna om kravet på tillstånd. Bostadsrättshavaren kan rätta sig genom att antingen inkomma med ansökan om andrahandsuthyrning eller tillse att hyresgästen omedelbart flyttar. Om bostadsrättshavaren då får avslag på sin ansökan av styrelsen kan denne vända sig till hyresnämnden.

Regler för att hyra ut i andrahandsuthyrning

Huvudregeln i bostadsrättslagen är att en bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. I Brf Flustret 19 krävs det att medlemmarna ska använda vår ansökan som finns på hemsidan och som bilaga 1 i denna skrift. För att upplåtelsen i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas förslag på en namngiven hyresgäst. Styrelsen kan vilja inhämta referenser avseende den tilltänkta hyresgästens skötsamhet. Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas.

Styrelsen prövar först om det föreligger skäl till andrahandsuthyrning. Styrelsen beviljar uthyrning i andra hand för ett år i taget, vilket innebär att en ny ansökan om ytterligare andrahandsuthyrning krävs vid önskad uthyrning längre än ett år. Vad som kan vara godtagbara eller ej godtagbara skäl kan ni ta del av på sida 3-4. Det ligger i vår bostadsrättsförenings intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavare själva. Särskilt i en mindre förening som BRF Flustret 19, där det redan pågår många andrahandsuthyrningar, kan detta få betydelse när hyresnämnden gör en avvägning mellan föreningens och bostadsrättshavarens intressen.

Vid andrahandsuthyrning ska bostadsrättshavaren upprätta ett skriftligt avtal med hyresgästen samt informera hyresgästen om föreningens trivselregler och stadgar. Bostadsrättshavaren är ansvarig för att hyresgästen följer föreningens stadgar och trivselregler under hela hyresperioden. Styrelsen rekommenderar alltid bostadsrättsägaren att undersöka skötsamhet samt betalningsförmåga hos hyresgästen innan uthyrning sker. Vi påminner om att du behöver ha en hemförsäkring att försäkringen behöver bibehållas även när uthyrning sker. Föreningen rekommenderar att hyresgästen tecknar egen hemförsäkring.

Bostadsrättsägaren är alltid skyldig att underrätta styrelsen om uthyrningen upphör eller göra en ny ansökan om andrahandsuthyrning ska förlängas. Vid förnyelse ska bostadsrättsägaren lämna in en ny ansökan om andrahandsuthyrning till styrelsen med och ange godtagbara skäl för uthyrning. Vid byte av hyresgäst ska bostadsrättsägaren lämna in en ny ansökan om andrahandsuthyrning till styrelsen och avvakta besked innan uthyrningen får påbörjas. Ett beviljande innebär ett beviljande avseende den aktuella hyresgästen, inte ett generellt beviljande av andrahandsuthyrning.

Om styrelsen avslår bostadsrättsinnehavarens ansökan

Om styrelsen avslår bostadsrättshavarens ansökan ska styrelsen ange skälen till beslutet. Bostadsrättshavare som får avslag på sin ansökan av styrelsen kan begära att hyresnämnden prövar ärendet. Hyresnämndens beslut är slutligt, det vill säga det kan inte överklagas vidare.

Godtagbara skäl för andrahandsuthyrning

I följande avsnitt redogörs för vilka skäl till andrahandsupplåtelse som anses godtagbara enligt förarbeten och hyresnämndens avgöranden. Vid uthyrning i andra hand ska bostadsrättshavare ange skäl som sen styrelsen prövar. Även om skälen för andrahandsuthyrning skulle vara godtagbara i sig så kan det även finnas andra befogade skäl att motsätta sig uthyrningen, dessa får bedömas från fall till fall. En sådan situation kan vara att det finns alltför många pågående uthyrningar och att det finns för få permanenta boende medlemmar som kan engagera sig i föreningen. Uthyrning som redan pågått i flera år är också en faktor som kan föranleda att andrahandsuthyrning inte medges ytterligare eller att bara en kortare tid medges. **Godtagbara skäl att hyra ut under längre tid minskar med tiden.**

1. Ålder eller sjukdom

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

2. Tillfälligt arbete eller studier på annan ort

Tillfälligt arbete eller studier på annan ort kan utgöra godtagbara skäl för andrahandsuthyrning. Orten bör ligga längre bort än det som kan anses utgöra ett normalt pendlingsavstånd.

3. Längre utlandsvistelse

Även 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 och vara kopplad till arbete eller studier.

4. Provsamboende

Att vilja provsambo i ett parförhållande anses vara ett godtagbart skäl för andrahandsuthyrning. Provboendet kan antingen ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. Provboende med person man redan är gift med godtas däremot inte som skäl.

5. Uthyrning till närstående

Att barn eller andra närstående behöver bostad är ett godtagbart skäl, även det under en begränsad tid.

6. Andra skäl

Utöver de situationer som nämns ovan kan det finnas ytterligare skäl för en bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand. Exempel på godtagbara skäl är när bostadsrättshavaren anskaffat en bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionen, men behöver hyra ut den under en övergångstid. Ett annat skäl som kan anses godtagbart är kortvarig (under ett år) uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning.

Ej godtagbara skäl

I följande avsnitt redogörs för vilka skäl till andrahandsupplåtelse som anses ej godtagbara enligt förarbeten och hyresnämndens avgöranden. Även om rätten att upplåta sin bostadsrätt i andra hand är relativt generös godtas inte alla skäl.

1. Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse

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 väger tillräckligt tungt är vid upplåtelse enbart av ekonomiska skäl såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten. När bostadsrättshavaren under en längre period inte använt lägenheten och planerar till exempel bo på en annan ort är normalt inte heller relevant som skäl för en upplåtelse i andra hand.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Enligt bostadsrättslagen 7 kap 14 § stycke 1 och 5 har föreningar rätt att ta ut en avgift från bostadsrättshavaren för andrahandsuthyrning. Avgiften för att motsvara högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår. Om föreningen ger sitt samtycke till en uthyrning som är kortare än en månad, får föreningen fortfarande ta ut den högsta tillåtna avgiften för en månad. Föreningen meddelar bostadsrättshavaren om att avgiften kommer att tas ut senast i samband med att samtycke medges.

Ovanstående innebär att BRF Flustret 19 har rätt att ta ut en avgift som motsvarar högst 10% av gällande prisbasbelopp.

Hyra och andra hyresvillkor

Föreningen har inget inflytande över de hyresvillkor som bostadsrättshavaren och hyresgästen kommer överens om. Vad gäller hyresgästens besittningsskydd hänvisas till hyresnämnden på www.hyresnamnden.se.

Bilaga 1

Ansökan om andrahandsupplåtelse av bostadsrätt

Om samtycke till upplåtelse i andra hand av bostadsrätt (7 kap. 10 § bostadsrättslagen).

UPPGIFTER OM LÄGENHETEN

Bostadsrättsförening:		Lgh nr:
Adress:	Postnr:	Postadress:

UPPGIFTER OM BOSTADSRÄTTSHAVAREN/UTHYRARE

Namn:		
Adress under uthyrningstiden:	Postnr:	Postadress:
Telefonnummer:	E-postadress:	
Jag har tagit del av Brf Flustrets riktlinjer kring andrahandsuthyrning	Ja <input type="checkbox"/>	Nej <input type="checkbox"/>

UPPGIFTER OM HYRESGÄSTEN

Namn:	Personnummer:	
Nuvarande adress:	Postnr:	Postadress:
Telefonnummer:	E-postadress	

ÖVRIGA UPPGIFTER

Ansökan om uthyrning avser perioden:	
Skäl för uthyrning:	
Medgivande finns från blivande hyresgäst att referenser får inhämtas vid behov	Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>

UNDERSKRIFT

Ort och datum	Ort och datum
Namnteckning bostadsrättsinnehavare 1	Namnteckning bostadsrättsinnehavare 2
Namnförtydligande	Namnförtydligande

STYRELSENS BESLUT

Datum för beslut	Ansökan <input type="checkbox"/> Bifalles <input type="checkbox"/> Avslås
Styrelsens villkor/skäl för avslag	
Namnteckning	Namnteckning
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Vad gäller vid andrahandsupplåtelse?

Du som äger en bostadsrätt får hyra ut din lägenhet om föreningen går med på det eller hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Om du låter någon annan använda din bostadsrätt självständigt är det en uthyrning i andra hand. Det saknar betydelse om du tar ut hyra. Du får hyra ut i andra hand om bostadsrättsföreningen godkänner det. Om föreningen inte tillåter det kan du som vill hyra ut söka tillstånd i hyresnämnden. Skulle du hyra ut i andra hand utan att ha samtycke eller tillstånd riskerar du att förverka bostadsrätten. Det betyder att du förlorar rätten till bostaden.

Bostadsrättsföreningen kan i vissa fall ha befogad anledning att motsätta sig uthyrning till andrahandshyresgästen om denne inte är skötsam. Det ligger i en bostadsrättsförenings intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavare själva. Särskilt i en mindre förening, där det redan pågår många andrahandsuthyrningar, kan detta få betydelse när hyresnämnden gör en avvägning mellan föreningens och bostadsrättshavarens intressen¹.

För att ta del av Brf Flustret 19 riktlinjer kring andrahandsuthyrning av bostadsrätt gå in på www.flustret19.bostadsratterna.se

¹ <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/bostadsratt/hyra-ut-bostadsratt-i-andra-hand/>