

Uthyrning av lägenhet i andra hand - Regler för Bostadsrättsföreningen Vårt Hem 4

Stockholm, juni 2016

Detta PM beskriver regler kring uthyrning av lägenhet i andra hand i BRF Vårt hem nr 4. Om något är oklart, vänligen kontakta styrelsen.

Lagar och regler kring andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet

Relationen mellan föreningen och bostadsrättshavaren vid andrahandsuthyrning regleras av Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Enligt Bostadsrättslagen (7 kap 10§) får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Även korttidsuthyrning, t ex via AirBnb, är att betrakta som andrahandsuthyrning och kräver styrelsens samtycke.

Om en medlem önskar hyra ut sin bostadsrätt i andra hand krävs det enligt bostadsrättslagen ett tillstånd från styrelsen. Om styrelsen ej ger sitt samtycke kan prövning ske hos hyresnämnden.

Ansökan till styrelsen ska ske skriftligen. I ansökan ska det anges hur lång tid bostaden ska hyras ut, skälet till att medlemmen vill hyra ut lägenheten i andra hand och vem som kommer att bo i lägenheten under tiden för uthyrningen. Om en andrahandshyresgäst flyttar ut under den period som tillstånd beviljats för andrahandsuthyrning och bostadsrättshavaren önskar att fortsätta hyra ut lägenheten ska en ny ansökan skickas in, skäl till uthyrningen anges, samt nytt beslut tas av styrelsen.

För att ha en inneboende i sin bostadsrätt krävs inget tillstånd från föreningens styrelse. Inneboende innebär någon som bor där samtidigt som bostadsrättsinnehavaren själv bor där. Däremot behöver man meddela styrelsen den inneboendes namn, personnummer och kontaktuppgifter (telefonnummer och mailadress).

Skäl för uthyrning

Grunden för uthyrning i andra hand är att man har godtagbara skäl för uthyrningen. Den 1 juli 2014 ändrades bostadsrättslagen. Tidigare har det krävts "beaktansvärda" skäl för att en bostadsrättshavare ska få hyra ut sin lägenhet. Nu krävs att bostadsrättshavaren uppvisar "godtagbara" skäl för uthyrningen. Ändringen betyder dock inte att alla skäl är godtagbara samt även att skäl som från början vad godtagbara, kan försämrats över tid.

Som godtagbara skäl kan anges:

- Tillfälligt arbete/studier på ort till vilken man inte kan pendla
- Provsamboende (max ca 1-1,5 år)
- Långtidsvård (bostadsrättshavare som på grund av ålder eller sjukdom behöver vistas på vårdhem)
- Uthyrning till egna barn (som t ex ska studera, max ca 5 år).

- Avsikt att bosätta sig i lägenheten efter pensionering, förutsatt att pensionen ligger inom en relativt snar framtid (max ca 3 år)
- Då barn fått lägenhet i gåva av en förälder (en form av tidigt arv) och föräldern är fortsatt boende i lägenheten tillåts andrahandsuthyrning till föräldern.

Dessa skäl är generellt godtagbara och uthyrning i andra hand beviljas under en begränsad tid. Dock fattas alla beslut individuellt från fall till fall, baserat på bostadsrättshavarens ansökan och övriga aktuella omständigheter.

Skäl som generellt inte anses som godtagbara kan exempelvis vara att någon äger en lägenhet endast för att hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv avse bo i lägenheten (spekulativa skäl). Ett annat exempel är om någon medlem år efter år hyrt ut lägenheten, från början med godtagbara skäl, men där tiden nu gått så långt att man tydligt kan misstänka att bostadsrättshavaren inte har för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten. Denna typ av skäl behöver inte godtas av bostadsrättsföreningen.

Ansökan och beslut om uthyrning i andra hand

Föreningens stadgar föreskriver att uthyrning i andra hand skall godkännas av styrelsen.

Innan andrahandsuthyrning får ske skall en formell ansökan göras skriftligen (särskilda blanketter finns, till exempel hos fastighetsagarna.se) som lämnas till styrelsen och som ska godkännas av styrelsen.

Ansökan ska innefatta följande:

1. Skälet till uthyrningen
2. Perioden som uthyrningen avser
3. Namn och övriga personuppgifter på andrahandshyresgästen
4. Adress och telefonnummer där medlemmen kan nås
5. Kopia av hyreskontraktet. Standardiserade hyreskontrakt för andrahandsuthyrning finns till exempel hos fastighetsagarna.se

Beslut om uthyrning i andra hand

Beslut om uthyrning i andra hand och för hur lång tid tillståndet gäller ska fattas vid ett styrelsemöte.

Principen är att andrahandsuthyrning endast godkänns då godtagbara skäl föreligger och då under begränsad tid. Beslutet ska protokollföras. Styrelsen meddelar beslut i frågan senast efter nästkommande styrelsemöte. Svaret sänds skriftligen till bostadsrättshavaren, alternativt via e-post från föreningens email adress.

Alla tillstånd att hyra ut i andra hand ska tidsbegränsas, vanligtvis till ett år. Detta skrivs i beslutet som medlemmen får ta del av. Då har föreningen möjlighet att följa upp om t ex utlandstjänstgöringen eller studierna har avbrutits. Är förutsättningarna desamma som vid den ursprungliga ansökan samt att skälen fortfarande är relevanta kan det finnas goda skäl att förlänga tillståndet för ytterligare ett år. Om det däremot är så att en medlem år efter år hyrt ut lägenheten, från början på godtagbara skäl, men där tiden nu gått så långt att det finns skäl att tro att bostadsrättshavaren inte har för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten så kan föreningen avslå ansökan.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift

Från och med 1 januari 2015 tar brf Vårt Hem 4 stadgeenligt och med stöd i *Lag om ändring i Bostadsrättslagen 1991:614*, ut en avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften är 10 % per år av aktuellt prisbasbelopp. Avgiften tas ut på andrahandsuthyrningar som anmäls eller ändras efter 1 januari 2015.

För 2016 är prisbasbeloppet 44 300 SEK, vilket motsvarar en avgift om 4 430 SEK per år.

Ansvar för lägenheten

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är bostadsrättshavaren alltid ansvarig gentemot föreningen för alla sina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar, deltagande i gemensamma aktiviteter såsom t ex städdag, tillgänglighet vid sotning, etc. Likaså att vårdnadsplikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls. Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen. Om något händer kan föreningen skicka en anmodan om rättelse eller krav till bostadsrättshavaren. Det är då bostadsrättshavarens ansvar att säkerställa att problemet upphör. Det är dock 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. Är medlemmen inte nåbar under perioden som lägenheten är uthyrd i andra hand, t ex om han/hon befinner sig utomlands, skall bostadsrättshavaren utse en kontaktperson med fullmakt (alltså en person som styrelsen kan kontakta om något händer och som har rätt att agera i medlemmens ställe).

Otillåten uthyrning i andra hand

Om föreningen fått kännedom om att någon hyr eller lånar ut en lägenhet i andra hand utan tillåtelse kommer föreningen att skicka en skriftlig anmodan om rättelse till sin medlem. När bostadsrättshavaren får brevet har han/hon två alternativ. Antingen att ansöka hos föreningen om lov att hyra ut bostaden i andra hand eller att se till att uthyrningen upphör. Uthyrning utan styrelsens tillstånd kan få stora konsekvenser för bostadsrättshavaren; det kan resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen helt enkelt blir uppsagd.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårt Hem 4