



Brf Svärds Liljan 1 - policy för andrahandsuthyrning av bostadsrätt

Bakgrund – Brf Svärds Liljan 1 stadgar och hyresnämndens rekommendationer

Ur Brf Svärds Liljans stadgar:

30§

En bostadsrättshavare får upplåna sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. *(Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.)*

Samtycke behövs dock inte,

1. Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. Bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31§

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelse. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Ur Hyresnämndens riktlinjer:

Andrahandsupplåtelse föreligger när bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet till någon annan som ska använda den självständigt. Reglerna om andrahandsupplåtelse i bostadsrättslagen (7 kap. 10-11 §§) och reglerna om uthyrning av en del av en bostadsrättslägenhet (7 kap. 8 §) liknar hyreslagens motsvarande regler, men en skillnad är



BRF SVÄRDSLILJAN 1
FRIDENSBORGSV 19-31
170 69 SOLNA
769618-3065

att bostadsrättshavare också kan åberopa andra beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. Som exempel kan nämnas att föräldrar som vill upplåta en mindre bostadsrättslägenhet till ett barn kan få upplåta lägenheten i andra hand under en begränsad tid. Samma regler gäller för en person som köpt en lägenhet för att använda den efter pensionen.

Å andra sidan ligger det i bostadsrättsföreningens intresse att lägenheterna inte i allt för stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva.

Bestämmelserna gäller även när en bostadsrättshavare ska upplåta en lokal som innehas med bostadsrätt.

Reglerna om andrahandsupplåtelse finns i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken och i 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen. Uthyrning av en del av bostadsrättslägenhet (7 kap 8 §)

Vad är en andrahandsupplåtelse?

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än Du självständigt använder Din lägenhet. Detta gäller även om Du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. Det krävs inte heller att du tar betalt av den som använder lägenheten.

Del av lägenhet kan hyras ut i andrahand utan att tillstånd krävs då det bara är självständigt nyttjande som kräver styrelsens tillstånd. Styrelsen kan reagera först om det skulle uppstå problem kring uthyrningen, t ex om den inneboende stör grannar eller använder lägenheten självständigt utan att det finns samtycke till sådan upplåtelse.

Vilka skäl är beaktansvärda?

Brf Svärds Liljan 1 godkänner uthyrning i andra hand om hyresgästen t.ex. ska arbeta eller studera på annan ort, vid särskilda familjeförhållanden som när hyresgästen ska inleda ett samboförhållande - eller andra liknande situationer har beaktansvärda skäl för att hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand och om andrahandshyresgästen är en skötsam person. Det krävs att Du är i en situation där Du inte kan använda lägenheten under en viss tid.

Andra exempel på beaktansvärda skäl är enligt hyresnämnden att föräldrar vill hyra ut en mindre lägenhet till sitt barn i andra hand under en kortare tid, att någon köpt en lägenhet för att använda efter pensioneringen. Mer information finns på:

<http://www.domstol.se/hyresnamnden> då Brf Svärds Liljan 1 följer Hyresnämndens generella riktlinjer för uthyrning av bostadsrätt.

Måste jag ha styrelsens tillstånd?



BRF SVÄRDSLILJAN 1
FRIDENSBORGSV 19-31
170 69 SOLNA
769618-3065

Om du vill hyra eller låna ut Din lägenhet ska Du ansöka om styrelsens godkännande. Du ska ange vilken tidsperiod ansökan avser, varför Du vill hyra ut samt namn och personnummer på den ska bo i lägenheten. Eventuella intyg skall bifogas i ansökan.



Andrahandsuthyrningens längd

Samtycke för att vara provsambo medges i högst 12 månader (inget intyg krävs)

Vid studier ges samtycke längst under den tid studierna omfattar (intyg om mer än 12 månader)

Vid tillfälligt arbete på annan ort ges samtycke i högst tre år (intyg om mer än 12 månader)

Vid andra beaktansvärda skäl bedöms skälig tid från fall till fall beroende på omständigheterna (intyg om mer än 12 månader)

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för ett år i taget och ges i regel inte för mer än sammanlagt högst tre år.

Ansökan

Ansökan skall ha inkommit skriftligt till styrelsen senast två månader innan överlåtelsen skall ske för att styrelsen skall hinna fatta beslut. Ansökan lämnar du till kontaktpersonen i ditt hus. Styrelsen kommer att behandla din ansökan på kommande möte. Styrelsen sammanträder en gång i månaden så kom ihåg att lämna ansökan i god tid, men minst två månader innan överlåtelsen önskas ske.

Förnyad ansökan skall lämnas in till styrelsen innan tiden för godkänd andrahandsupplåtelse går ut, men senast två månader innan förlängningen skall träda i kraft.

Hur vet jag om styrelsen godkänt min ansökan?

Styrelsen lämnar besked om sitt beslut skriftligen.

Kan jag överklaga styrelsens beslut?

Om styrelsen avslår Din ansökan kan Du söka tillstånd hos Hyresnämnden.

Vad händer om jag hyr ut utan tillstånd?

Om Du hyr eller lånar ut lägenheten utan tillstånd riskerar Du att förverka nyttjanderätten. Det innebär att föreningen har rätt att säga upp Dig till avflyttning. Du kan också komma att avhyas och få lägenheten tvångsförsåld.

Har jag rätt att byta hyresgäst under den tid som tillståndet gäller?



Tillståndet gäller endast en viss bestämd hyresgäst. Vill Du hyra ut till någon annan krävs nytt tillstånd.

Observera att olovlig andrahandsuthyrning ger föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren. Det är därför viktigt att du lämnar in en ansökan i god tid innan du har tänkt hyra ut din lägenhet.

Vilket ansvar har jag som ägare till bostadsrätten?

Informera din hyresgäst om de regler som gäller i föreningen. Du är ansvarig för att hyresgästen sköter sig. Påminn också hyresgästen att adressändra till c/o ditt efternamn så kommer posten lättare fram.

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna verkligen också bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening.

Att bo i bostadsrätt skiljer sig avsevärt från att bo i hyreslägenhet. En bostadsrättsförening har till exempel inget intresse av att gå med vinst. Bostadsrättsinnehavarnas månadsavgifter skall täcka utgifterna för räntor och amorteringar på föreningens lån samt driftskostnader. Genom att Du är bostadsrättsinnehavare har Du del i inte bara föreningens tillgångar utan också i skulder och driftskostnader. Du har givetvis ett ansvar för Din egen lägenhet men även för fastigheten och kringmiljön. Du väljer på stämman en styrelse och är med och beslutar om Ditt boende.

En omfattande andrahandsuthyrning i en bostadsrättsförening medför flera problem, anonymiteten ökar. En hyresgäst har i allmänhet mycket litet eller inget intresse för föreningen. Det är svårt att engagera medlemmar som inte bor i huset etc. Styrelsen har därför en restriktiv policy till andrahandsuthyrning. Styrelsen tillämpar hyresnämndens normer vid sin bedömning av andrahandsuthyrningar. Om ansökan avslås av styrelsen kan Du vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad.

Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och Du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och Du bör ha ett skriftligt hyresavtal. Det är viktigt att Du informerar Din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen. Viktigt också är att poängtera att bostadsrättsinnehavaren alltid bär betalningsansvaret under hela uthyrningsperioden.

Slutligen vill styrelsen ha kontaktuppgifter till den part som hyr lägenheten i andra hand. Skulle lägenhetsinnehavaren/ägaren av lägenheten inte nås vid någon form av akut ärende är det viktigt att andrahandsboende kan nås.