

Riktlinjer för andrahandsuthyrning BRF Uven större 22

Med andrahandsuthyrning menas att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till någon annan för självständigt brukande i boendeändamål. Vid andrahandsuthyrning krävs styrelsens samtycke i enlighet med bostadsrättslagen (kap 7. 10-11§§). Ansökan om samtycke sker via blankett som kan hämtas från föreningens hemsida. Med ansökan bifogas också kopia på upprättat andrahandskontrakt där person- och kontaktuppgifter gällande andrahandshyresgästen ska anges.

Om hyresgästen byts måste en ny ansökan lämnas in till styrelsen, även om detta sker under en redan beviljad tidsperiod.

BEAKTNINGSVÄRDA SKÄL FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

Bostadsrättshavaren måste visa att hen har beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning:

1. Ålder eller sjukdom En hyresgäst kan ha beaktansvärda skäl för uthyrning om hen läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom. Samtycke ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör inte överstiga tre år.
2. Tillfälligt arbete på annan ort. För att tillfälligt arbete på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, det vill säga mer än cirka åtta–tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg. Samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör inte överstiga tre år.
3. Studier på annan ort. För att studier på annan ort ska utgöra beaktansvärda skäl för uthyrning bör orten ligga längre bort än vad som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, det vill säga mer än cirka åtta till tio mil och en restid som överstiger en och en halv timme per dag, enkel väg. Samtycke bör ges för ett år i taget och i normalfallet sammanlagt högst fyra år.
4. Särskilda familjeförhållanden, tex om bostadsrätthavare vill provbo i ett parförhållande. Det blivande samboparet ska inte tidigare ha bott tillsammans. Provboende kan ske i den enes eller andres bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. Samtycke till uthyrning ges högst ett år.
5. Andra skäl, som vård av nära anhörig i dennes hem eller om bostadsrättshavaren är frihetsberövad. Samtycke till uthyrning ges för högst ett år i taget. Den sammanlagda tiden bör inte överstiga tre år.

KOMMERSIELL UTHYRNING

Uthyrning i kommersiellt syfte, som tex AirBnB, Homeexchange etc är tillåtet under samma riktlinjer som annan andrahandsuthyrning. Samtycke för dylik andrahandsuthyrning ges för högst 2 månader och 4 olika hyresgäster/sällskap per år. Observera att det är bostadsrättshavarens skyldighet att försäkra sig om att bostaden inte nyttjas till andra ändamål än boende.

Om uthyrning i kommersiellt syfte sker på så sätt att bostadsrättshavaren samtidigt är boende i lägenheten räknas detta inte som andrahandsuthyrning och samtycke från styrelsen behöver inte sökas.

NÄR SAMTYCKE INTE BEHÖVS

- Om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av kommun eller landsting.
- Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enl kap 8 bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits som medlem i föreningen.
- Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som andrahandsuthyrning och kräver inte styrelsens samtycke.

VID NEKAT SAMTYCKE

Om styrelsen inte lämnar samtycke till andrahandsuthyrning kan bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet för uthyrning om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Om en lägenhet upplåts utan erforderligt samtycke från styrelsen eller hyresnämndens tillstånd kan detta utgöra skäl för föreningen att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, i enlighet med §21 i föreningens stadgar.

AVGIFT

För andrahandsuthyrning ska föreningen debitera bostadsrättshavaren som hyr ut sin lägenhet i andra hand en avgift på 10% av vid varje tidpunkt gällande prisbasbelopp. Maxbeloppet är beräknat på 1 års uthyrning. Om lägenheten upplåts under en del av ett år, beräknas avgiften på det antal månader lägenheten är uthyrd.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS SKYLDIGHETER

Bostadsrättshavaren förbinder sig:

- att de ekonomiska förpliktelserna gentemot föreningen uppfylls.
- att fortlöpande hålla styrelsen underrättad om sin egen adress och kontaktuppgifter.
- att informera andrahandshyresgästen om gällande ordningsregler.
- att det finns en för lägenheten gällande hemförsäkring under uthyrningsperioden.
- att upprättat andrahandshyresavtal ska uppvisas för hyresvärden.
- att hyresgästen uppfyller bostadsrättshavarens övriga, ej ekonomiska, förpliktelser gentemot föreningen om bostadsrättshavaren inte själv har möjlighet, tex deltar i gemensamma städdagar.