

Riktlinjer vid andrahandsupplåtelse av lägenhet (andrahandsuthyrning)

Fastställda av Brf Bergängens styrelse 20181203

1. Medlemskap, boende och andrahandsupplåtelse

Medlemskap i Brf Bergängen förutsätter innehav av bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrättshavaren förväntas som medlem också ha sin fasta bostad i lägenheten. Enligt föreningens stadgar får bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke (§14). Samtycke ges normalt för högst ett år i taget. Samtycke ges inte till minderårig. Om styrelsen inte ger sitt samtycke kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd till upplåtelsen.

2. Vad är andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning innebär att bostadsrättsinnehavaren upplåter lägenheten till annan person för självständigt brukande. Att ha någon inneboende eller att t.ex. låta någon anhörig tillfälligt disponera lägenheten är inte att anse som upplåtelse i andra hand.

3. Ansvar

Det är alltid bostadsrätthavaren som är betalningsansvarig gentemot föreningen. Den som hyr lägenheten i andra hand kan ges fullmakt att företräda bostadsrättshavaren i frågor som rör lägenheten.

4. Godtagbara skäl

I bostadsrättslagen krävs att bostadsrättshavaren redovisar skäl för upplåtelsen i andra hand, men i lagen anges inte vad som kan utgöra skäl. I förarbetena och i hyresnämnderna avgöranden har ett antal skäl bedömts vara godtagbara:

- a) Om bostadsrättshavaren p.g.a. ålder eller sjukdom måste vistas på sjukhus eller annat boende;
- b) Om bostadsrättshavaren på grund av tillfälligt arbete eller studier måste vistas på annan ort, belägen längre bort än normalt pendlingsavstånd;
- c) Om lägenhetsinnehavaren ska *vistas en längre tid utomlands* (minst några månader);
- d) Om bostadsrättshavaren ska prova samboende med annan person i annat boende;
- e) Uthyrning till barn eller andra närstående, eller under en övergångstid i väntan på t.ex. pensionering kan i vissa fall också anses vara godtagbara skäl.

Uthyrning för att prova samboende medges för högst ett år. I övriga fall gäller att uthyrning av samma skäl normalt inte godkänns för mer än två år i rad.

Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse eller uthyrning av enbart ekonomiska skäl godtas inte. T.ex. är det inte tillåtet att hyra ut lägenheten via AirBnB eller annan liknande förmedling.

5. Förfaringsätt

Ansökan om tillstånd görs på särskild blankett där skälet till upplåtelsen liksom namn och personuppgifter för hyresgästen ska framgå. Styrelsen kan begära att referenser vad gäller hyresgästens skötsamhet ska kunna inhämtas, vilket i så fall ska medges av denne. Vid andrahandsuthyrning betalar bostadsrättsinnehavaren en avgift motsvarande 10% av gällande prisbasbelopp för ett år (se vidare Brf Bergängens stadgar §4).