

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I 2:A HAND - DVS HYRA UT ELLER LÅNA UT LÄGENHET

I bostadsrättslagen står:

”En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke”.

(Bostadsrättslagen 7:10)

Därför vill styrelsen, i god tid innan en upplåtelse kan bli aktuell, få en skriftlig ansökan från medlemmen.

Ansökan ska innehålla följande:

- Hur lång tid beräknas lägenheten att upplåtas.
- Skälet till att medlemmen vill upplåta lägenheten.
- Vem ska bo i lägenheten (namn, personnummer och telefonnummer).

Skälen för upplåtelse kan t.ex. vara följande:

- Arbete/studier på annan ort – ej inom pendelavstånd.
- Vistelse/boende utomlands en längre tid.
- Pröva på att bo ihop med annan person.
- Barn eller annan närstående vid deras studier.
- I väntan på nära förestående pensionering.
- Längre behandling på sjukhus.

Av bostadsrättslagen, dess förarbeten samt uttalanden/beslut fattade i Hyresnämnden i Stockholm framgår följande:

- Nuvarande bostadsrättslag tillkom bl.a. mot bakgrund av att ”det föreligger bostadsbrist”.
- En önskan om att enbart tillgodogöra sig hyra för en bostadsrätt – ibland kallad ”semesteruthyrning” - räcker inte, utan denna måste kombineras med ett eller flera skäl.
- Skälen till upplåtelsen påverkar hur länge upplåtelsen kan fortgå.
- Ju längre tid upplåtelsen varar desto starkare skäl krävs.
- Korttidsuthyrningar som i sin omfattning mer liknar kommersiell uthyrning – dvs. kortare uthyrningar till flera olika individer – har inget stöd i tolkningen av bostadsrättslagen. Därför en tydligt restriktiv hållning.
- En månad är för kort tid för upplåtelse i 2:a hand.

Ovanstående utgör utgångspunkter när styrelsen fattar beslut om att bevilja eller avslå en ansökan om upplåtelse i 2:a hand.

Styrelsen beviljar upplåtelse endast till fysiska personer, således inte juridiska personer.

Upplåtelse ska i normalfallet omfatta minst 6 veckor.

Undantag: Medlem kan låta släkting eller nära bekant använda lägenheten under några veckor t.ex. i samband med semesterperioden. För detta behövs ingen skriftlig ansökan till styrelsen.

Om något akut skulle inträffa är det dock en fördel om styrelsen vet namn och telefonnummer till den person som tillfälligt bor i lägenheten. Något som är särskilt viktigt om medlemmen inte lätt går att nå.

Styrelsen beviljar upplåtelse i normalfallet för högst 1 år i taget, varefter en ny ansökan kan göras.

Flyttar personen som bor i 2:a hand ut och en annan ska flytta in lämnas en ny ansökan till styrelsen. Detta även om bytet sker inom redan beviljad tid för upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavare som inte är nöjd med styrelsens beslut kan överklaga detta till Hyresnämnden i Stockholm.

Om det skulle visa sig att personer till vilka lägenhet upplåtits uppträder störande för andra boende i huset, eller inte följer de regler som finns i föreningen, är det medlemmens ansvar att se till att det blir rättelse.

Medlem som upplåter sin lägenhet bär ansvaret för att de personer som flyttar in är väl informerade om föreningens regler t.ex. vad gäller sophantering och användande av tvättstugan - om det senare skulle vara aktuellt.

Huvudregeln är att skador orsakade genom t.ex. vårdslöshet och försummelse av personer som bor i 2:a hand - vilka drabbar föreningen eller andra medlemmar - svarar den medlem för som upplåtit sin lägenhet.

Även under den tid medlem upplåter sin lägenhet ska det finnas en hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

Enligt föreningens stadgar kan avgift tas ut av föreningen vid upplåtelse. Avgiften uppgår per år till 10% av gällande prisbasbelopp (Socialförsäkringsbalken 2010:110) och faktureras medlemmen månatligen.

Styrelsen

2016-04-12