

# Regler för andrahandsuthyrning

## Bakgrund

Eftersom brf Ahlviken 5,7 är en liten förening med få lägenheter krävs stort engagemang hos medlemmarna när det kommer till att dela på arbetsuppgifter så som styrelseuppdrag, städdagar, trädgårds- och skottningsveckor m.m. Vår bedömning är att det totala engagemanget minskar i takt med antalet andrahandsuthyrningar. Därför är vi restriktiva till andrahands uthyrningar.

## Vad säger lagen?

När det kommer till uthyrning i andra hand av bostadsrätter i föreningen gäller primärt de lagstadgade regler som är beslutade i Sveriges Riksdag. Brf Ahlviken 5,7 använder sig av dokumentet "Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andrahand" som är producerat av föreningen Fastighetsägarna 2015. Det redogörs i korta drag nedan:

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättsinnehavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Huvudregeln i bostadsrättslagen är att en bostadsrättsinnehavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd.

Om föreningen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättsinnehavaren ansöka om att få hyresnämndens tillstånd till upplåtelsen. Hyresnämnden ska ge tillstånd till upplåtelsen om bostadsrättsinnehavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

## Ange skäl för att hyra ut

Lagen är formulerad att det räcker att bostadsrättsinnehavarens har *skäl* för att få tillstånd till andrahandsuthyrning. I bostadsrättslagen anges inte vad som utgör skäl. Det kan noteras att en bostadsrättsinnehavares skäl normalt väger lättare med tiden.

Följande ges som *exempel på skäl*:

- **Ålder eller sjukdom**
- **Tillfälligt arbete eller studier på annan ort**
- **Provsamboende**
- **Vård av anhörig**
- **Uthyrning till närstående**

Följande anges som icke godtagbara: Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse, enbart ekonomiska skäl.

## Tidsbegränsat

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid begränsas till att avse viss tid. Normalt bör tillstånd ges för högst ett år i taget.

### Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7 gör följande tillägg

Vi tillåter inte korttidsuthyrningar, kortare period än ett 1 år. Det enkla skälet till det är att vi inte vill att det ska bo människor här som vi inte vet kommer att känna ansvar för våra gemensamma utrymmen, maskiner och ordningsregler. Det medför också en säkerhetsrisk om våra portkoder och nycklar vandrar mellan många händer.

Hyresnämnden i Stockholm har slagit fast att korttidsuthyrning är att betrakta som hotellverksamhet. Som styrelse i en bostadsrättsförening kan man därmed neka tillstånd till andrahandsuthyrning av detta slag.

### Ditt ansvar som uthyrare

Det är du som bostadsrättshavare som informerar hyresgästen vilka ordningsregler och rutiner som gäller i föreningen och att hyresgästen också följer dessa.

### Ansökan

För att få hyra ut i andrahand skall du först skicka in en skriftlig **ansökan** till styrelsen där du anger skäl (se ovan) för varför du vill hyra ut. Därefter inväntar du *styrelsens svar* på din ansökan innan du kan hyra ut. Ansökan sker årsvis, ett (1) år i taget och den maximala längden för uthyrning är max tre år.

En administrativavgift, 10 % av gällande prisbasbelopp, tas ut för varje år lägenheten är uthyrd i andra hand, av bostadsrättshavaren som hyr ut.

Beslut som att eventuellt bevilja en bostadsrättshavare att hyra ut i andrahand fattas på ett styrelsemöte därför ska ansökan vara styrelsen tillhanda minst två månader innan man ämnar att hyra ut lägenheten.

### Vid andrahandsuthyrning skall följande göras årligen

1. **Skicka in skriftlig ansökan om att få hyra ut i andrahand.**  
Blanketten, *Ansökan för att hyra ut i andra hand*, finns att ladda ned från föreningens hemsida, skickas till styrelsen för godkännande.
2. **Invänta skriftligt svar från styrelsen** efter ansökan (se ovan) har skickats in.
3. **Skicka kopia på hyreskontraktet till styrelsen.** Detta för att styrelsen ska veta vem som skall bo i lägenheten samt ha kontaktuppgifter till denna.

### Otillåten andrahands uthyrning – nyttjanderätten till lägenheten kan förverkas

Observera att uthyrning utan styrelsens tillstånd kan få stora konsekvenser för dig som bostadsrättshavare. Det kan resultera i att man förverkar *nyttjanderätten till lägenheten*, alltså att du som bostadsrättshavare blir uppsagd och bostadsrätten tvångsförsäljs.

Styrelsen/ juni 2020