

Regler för upplåtelse av lägenhet i andrahand

Brf Ahlviken 5,7 är en förening som består av 18 lägenheter. Medlemmarnas engagemang är viktigt, bl.a. för att genomföra arbetsuppgifter så som styrelseuppdrag, städdagar, trädgårds- och skottningsveckor m.m. Vår bedömning är att det totala engagemanget påverkas av andrahandsuthyrningar då färre medlemmar deltar i det gemensamma ansvaret och utförandet av arbetsuppgifterna som krävs för underhåll av fastigheten. Färre medlemmar som bidrar till genomförandet av arbetsuppgifter resulterar i att övriga medlemmar får bidra med ökat antal insatser. Andrahandsupplåtelse behöver därför utvärderas av styrelsen.

"I dagligt tal säger man att man hyr ut en bostadsrätt i andra hand. Men samma regler gäller även om bostadsrättshavaren lånar ut lägenheten. En andrahandsupplåtelse blir det så snart du som bostadsrättshavaren har lämnat över lägenheten till någon annan person för självständigt brukande, utan att själv vistas i lägenheten. Det spelar då ingen roll om det är en nära släkting eller någon annan som bor i lägenheten och inte heller om du tar ut någon hyra eller inte."
Branschorganisation Fastighetsägarna

Vad säger lagen?

När det kommer till uthyrning i andrahand av bostadsrätter i föreningen gäller primärt lagstadgade regler. Brf Ahlviken 5,7 använder sig av dokumentet "Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andrahand" som är producerat av 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 andrahandsupplåtelse

Lagen är formulerad att det räcker att bostadsrättsinnehavaren har *skäl* för att få tillstånd att upplåta sin lägenhet i andrahand/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 för upplåtelse i andrahand:

- **Ålder eller sjukdom**
- **Tillfälligt arbete eller studier på annan ort**
- **Provsamboende**
- **Vård av anhörig**
- **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, (andrahandsupplåtelse) kortare period än ett 1 år. Det enkla skälet är att föreningen 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 (andrahandsupplåtelse) är att betrakta som hotellverksamhet. Som styrelse i en bostadsrättsförening kan man därmed neka tillstånd till andrahandsupplåtelse av detta slag.

Ditt ansvar som uthyrare

Det är bostadsrättshavare som informerar personen som brukar lägenhet i andrahand vilka ordningsregler och rutiner som gäller i föreningen och att personen också följer dessa.

Ansökan

För att få upplåta lägenhet i andrahand skall man först skicka in en skriftlig **ansökan** till styrelsen där man anger skäl för varför man vill upplåta sin lägenhet i andrahand. Därefter inväntar man *styrelsens svar* på ansökan innan man kan upplåta lägenheten. Ansökan sker årsvis, ett (1) år i taget och den maximala längden för andrahandsupplåtelse är max tre år.

En administrativavgift, 10 % av gällande prisbasbelopp, tas ut för varje år lägenheten upplåts i andrahand, av bostadsrättshavaren som upplåter.

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

Vid upplåtelse i andrahand skall följande göras årligen

1. **Skicka in skriftlig ansökan om att få upplåta i andrahand.**
Blanketten, *Ansökan för att upplåta lägenhet 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 kontrakt till styrelsen.** Detta för att styrelsen ska veta vem som skall bo i lägenheten samt ha kontaktuppgifter till denna.

Otillåten andrahandsupplåtelse – nyttjanderätten till lägenheten kan förverkas

Observera att upplåtelse i andrahand 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 2022