

Policy för andrahandsuthyrning

(Antagna av styrelsen för Brf Stureparken 2 den 10 november 2010 och reviderade den 17 november 2020)

Sammanfattning:

- **All andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen.**
- **Du måste ha skäl för andrahandsuthyrningen och hyresgästen måste vara godtagbar.**
- **Föreningen tillämpar en praxis som ansluter till Bostadsrättslagen.**
- **Uthyrning av lägenheten, t ex genom AirBnB, är inte tillåtet.**

En bostadsrätt upplåts med syftet att bostadsrättsinnehavaren själv ska bo i den permanent. Ibland kan det dock uppkomma situationer då man, för en viss tid, inte kan nyttja sin bostadsrätt, det kan t.ex. handla om arbete eller studier på annan ort. För att hyra ut i andra hand måste du alltid ha styrelsens godkännande. Styrelsen följer hyresnämndens rekommendationer i sin bedömning. Hyr aldrig ut utan medgivande – då riskerar du att förlora din bostadsrätt.

Skriftlig ansökan ska lämnas till styrelsen. Ansökan måste innehålla följande uppgifter:

- Orsak om varför inte medlemmen själv kan utnyttja lägenheten.
- Vilken tidsperiod ansökan avser. Tidsperioden måste alltid vara begränsad.
- Uppgift om vem som ska hyra lägenheten.

Använd gärna blanketten som finns här:

<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/blanketter-och-mallar/1051-ansokan-om-tillstand-till-andrahandsupplattelse-av-bostadsratt2.pdf?bustCache=1605043337491>

Om en ansökan avslås av styrelsen kan medlemmen vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad.

Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och du blir hyresvärd.

Bestämmelserna i hyreslagen gäller då mellan dig och din hyresgäst. Det är viktigt att Du informerar Din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen.

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna verkligen också bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening. Att bo i bostadsrätt skiljer sig avsevärt från att bo i hyreslägenhet. En bostadsrättsförening har till exempel inget intresse av att gå med vinst. Bostadsrättsinnehavarnas månadsavgifter skall täcka utgifterna för räntor och amorteringar på föreningens lån samt driftskostnader. Genom att du är bostadsrättsinnehavare har du del i inte bara föreningens tillgångar utan också i skulder och driftskostnader. Du har givetvis ett ansvar för din egen lägenhet men även för fastigheten och kringmiljön. Du väljer på stämman en styrelse och är med och beslutar om ditt boende. En omfattande andrahandsuthyrning i en bostadsrättsförening medför flera problem, bl.a. ökar anonymiteten. En hyresgäst har i allmänhet mycket litet eller inget intresse för föreningen.

Fastighetsägarna, HSB, Riksbyggen och Bostadsrätterna har tillsammans tagit fram riktlinjer angående andrahandsupplåtelser i bostadsrättsföreningar i syfte att ge stöd åt föreningars styrelser vid behandling av ansökningar om andrahandsupplåtelse.

Skriften återfinns bland annat här:

<https://www.fastighetsagarna.se/fakta/broschyror-och-faktablad/riktlinjer/riktlinjer-for-upplatelse-av-bostadsratt-i-andra-hand/>

I skriften redogörs för vad som enligt rättspraxis utgör skäl för andrahandsupplåtelse, vad som kan vara skäl för föreningen att vägra sådan, samt för tidsbegränsning och andra villkor för upplåtelsen.

Uthyrning genom t.ex. AirBnB räknas som hotellverksamhet och är inte tillåtet.

Inneboende?

Med andrahandsuthyrning avses att lägenheten upplåts i andra hand (observera att med "upplåtelse" i lagens mening avses också situationer där ingen hyra utgår). Att ha någon *inneboende* hos sig är inte andrahandsuthyrning som kräver styrelsens medgivande. I bedömningen om det föreligger en inneboendesituation – eller en andrahandsupplåtelse – är det avgörande i vilken mån lägenheten har upplåtits till den inneboende för dennes *självständiga* brukande eller ej. Det finns ett antal rättsfall som "stakar ut gränsen" mellan inneboende och andrahandsuthyrning. Är du osäker är det bäst att ansöka om tillstånd till andrahandsuthyrning eftersom den som olovligen hyr ut sin lägenhet i andra hand kan få nyttjanderätten till sin lägenhet uppsagd.