

## Policy för andrahandsupplåtelse

Utgångspunkten för föreningens verksamhet är att medlemmarna i föreningen bor och deltar i arbetet för att främja föreningens ändamål, som är att besitta och förvalta föreningens fastighet samt att åt dess medlemmar upplåta bostäder.

Grundprinciperna är att:

- man innehar en bostadsrätt för att själv bo i den,
- hemmiljön och bostadssituationen ska vara trygg, trivsamt och förutsägbart,
- bostadsrättsinnehavet har inte ett ekonomiskt syfte, samt
- de personer som rör sig i området ska i möjligaste mån vara kända bland föreningens medlemmar.

Om alltför många medlemmar inte längre bor i fastigheten finns det risk att grundläggande verksamhet inte fungerar samt att det blir svårt för föreningen att rekrytera personer till styrelse eller andra uppdrag. I allra värsta fall kan det leda till föreningen likvideras. Ju fler medlemmar som bor i föreningen desto bättre blir gemenskapen samt trivseln och grundförutsättningen för föreningen kan upprätthållas. Samtidigt har såväl föreningen som dess medlemmar ett intresse av att bostäderna inte står tomma, framförallt under perioder då många är bortresta.

Enligt §48 i föreningens stadgar krävs styrelsens tillstånd för upplåtelse i andra hand. Sådant tillstånd skall lämnas om medlemmen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke.

Förenklad andrahandsuthyrning kan göras för det fallet att man regelbundet har en närstående som ser efter hus eller t.ex. passar barn. För dessa fall gäller då att styrelsen i förväg har blivit informerad och godkänt aktuell person/er samt att dessa måste ha egen hemförsäkring som kan täcka eventuella skador under andrahandsuthyrning. För att meddela styrelsen som sådan person kan ansökningsblankett på föreningens hemsida användas.

### Definition av andrahandsupplåtelse

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse för bedömningen. Likaså saknar det betydelse om den föreslagna hyresgästen är en närstående till bostadsrättshavaren.

Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd. En bostadsrättsinnehavare får ha inneboende, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

### Exempel på godtagbara skäl för uthyrning

- Ålder eller sjukdom, dvs vistelse på sjukhus, annan vårdinrättning eller boende.
- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.
- Längre utlandsvistelse.
- Provsamboende.
- Anskaffning av bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionering, men behov av att hyra ut den under en övergångstid.
- Kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning.
- Upplåtelse till närstående<sup>1</sup> under exempelvis semesterperioder för att undvika tomma bostäder.

---

<sup>1</sup> Med närstående avses familjemedlem (syskon, förälder, barn etc.) eller annan person som man har en långvarig nära relation till.

### **Exempel på ej godtagbara skäl för uthyrning**

- Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse.
- Enbart ekonomiska skäl (semesterperiodsuthyrning för att dryga ut semesterkassan / upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten).
- Om bostadsrättsinnehavaren under en längre period inte använt lägenheten.
- Om antalet/andelen andrahandsupplåtna bostadsrätter är så stort att det blir för svårt att "finna lämpliga personer till förtroendeuppdrag", vilket särskilt gäller små föreningar.
- Om antalet olika andrahandshyresgäster är stort (för en och samma bostadsrätt).
- Annan korttidsuthyrning, så som AirBnB och liknande, är inte tillåten.

### **Bostadsrättsinnehavarens ansvar och skyldigheter vid upplåtelse i andra hand**

Ansökan om andrahandsupplåtelse ska tillställas styrelsen i god tid innan den planerade upplåtelsen. Ansökningsblankett finns tillgänglig på föreningens hemsida.

Avtal ska upprättas mellan bostadsrättsinnehavare (hyresvärden) och hyresgästen. Den avtalsmall som finns på föreningens hemsida ska alltid användas.

Bostadsrättsinnehavare som upplåter sin bostad i andra hand är skyldig att informera hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen samt säkerställa att hyresgästen har hemförsäkring som omfattar bostadsrätten.

Som bostadsrättsinnehavare i föreningen har man vid andrahandsuthyrning fortfarande ansvar för lägenheten gentemot bostadsrättsföreningen. Detta innebär att det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att avgiften inbetalas i rätt tid.

Om avgiftsinbetalningen till föreningen missköts kan detta leda till att nyttjanderätten till lägenheten kan förverkas och föreningen blir berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

Bostadsrättsinnehavare som upplåter sin bostad i andra hand utan styrelsens skriftliga godkännande riskerar att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning. Reglerna om andrahandsupplåtelse finns i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken och i 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen.

### **Bedömning**

Styrelsen tillämpar Hyresnämndens normer vid sin bedömning av andrahandsuthyrningar.

### **Överklagan**

Om styrelsen avslår ansökan kan man vända sig till Hyresnämnden och få frågan prövad.