Andrahandsuthyrning i Brf Knoppen 21

Antaget på styrelsemöte 4/12-17.

# Inledning

Här beskriver vi förutsättningarna och föreningens regler som gäller för när du vill låta någon annan bo i din lägenhet under viss tid, utan att du själv vistas där - dvs du vill låta någon bo i det man brukar kalla ”i andra hand”.

Du utsätter dig för betydande risker då du låter en annan person självständigt bo i din lägenhet och eftersom det finns flera lagar som styr detta så ger vi dig, i detta dokument, också en del viktig information och några tips för att minimera dina egna risker. Bland annat ber vi om en referens till den du hyr ut till, vi vill ha en kopia på ditt hyresavtal och vi vill gärna att du - om det finns risk för att det kan bli svårt att nå dig - utser en person som har din fullmakt att agera i ditt ställe.

Eftersom lagen säger att beslut om detta ska tas av styrelsen behöver du **räkna med upp till en månads handläggningstid** - så var ute i god tid. Läs dokumentet noga - det innehåller regler och viktiga tips för din egen trygghet och säkerhets skull.

# Andrahandsuthyrning eller inneboende?

Det är inte i alla lägen självklart när en uthyrning ska betraktas som uthyrning i andra hand eller om du ska anses ha en inneboende. En bedömning får göras från fall till fall. Det som framförallt avgör är om du som är medlem fortfarande bor och använder lägenheten som bostad eller om du har lämnat över lägenheten till någon annan person under en viss tid - utan att själv vistas där. Om du tar ut en hyra eller inte har inte med saken att göra. För att ha en inneboende i din lägenhet krävs inget tillstånd från föreningens styrelse, vilket däremot en andrahandsuthyrning alltid gör.

# Airbnb - både tillåtet och inte tillåtet

Andrahandsuthyrning är om du låter någon annan bo i din lägenhet - för kortare eller längre tid - utan att du själv bor där samtidigt. Hyr du ut hela din lägenhet via Airbnb eller andra liknande kanaler räknas detta som en andrahandsuthyrning som behöver tillstånd från föreningen - för varje uthyrning för sig. Hyr du ut ett enstaka rum samtidigt som du själv bor i lägenheten räknas det som inneboende, vilket inte kräver tillstånd från föreningen.

# Ansökan om andrahandsuthyrning

För att hyra ut din bostadsrätt i andra hand krävs det enligt bostadsrättslagen (7 kap. 10§) alltid ett tillstånd från styrelsen. Ansökan ska göras skriftligen - blankett hittar du på föreningens hemsida. I ansökan ska det anges bland annat hur lång tid bostaden ska hyras ut, skälet till att du vill hyra ut lägenheten i andra hand och vem som kommer att bo i lägenheten under tiden.

Observera att om du vill byta andrahandshyresgäst ska en ny ansökan skickas in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för.

Beslut om uthyrning i andra hand och för hur lång tid tillståndet gäller ska fattas vid ett styrelsemöte. Svaret kommer att sändas skriftligen eller via mail till dig som ansöker. Eftersom vi sammanträder 10-15 gånger per år bör du räkna med handläggningstid på upp till en månad.

Om styrelsen inte godkänner andrahandsuthyrning kan du som bostadsrättsägare få frågan prövad i hyresnämnden. Hyresnämnden kommer då att lyssna till dina och styrelsens argument och sen fälla ett avgörande. I de fall hyresnämnden går emot styrelsens beslut och beviljar dig tillstånd till uthyrning i andra hand lämnas alltid ett tidsbegränsat beslut.

# En avgift tas ut för din andrahandsuthyrning

Styrelsen tar i enlighet med föreningens stadgar och bostadsrättslagen ut en avgift för andrahandsuthyrning. Bostadsrättshavaren som hyr ut sin lägenhet kan i sin tur kräva beloppet av sin hyresgäst. Avgiften får årligen högst motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet (2018 är prisbasbeloppet 45 500 kr). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Den som hyr ut lägenheten en månad behöver alltså betala maximalt 379 kr (4 550/12=379,1 kr) medan den som hyr ut sin lägenhet ett år får betala maximalt 4 550 kr till föreningen. Styrelsen bedömer att detta kommer att täcka åtminstone *en del* av de merkostnader som andrahandsuthyrningen innebär.

# Goda skäl behöver anges

Styrelsen kommer att ge tillstånd om du som önskar hyra ut i andra hand har goda skäl. Vad som kan vara ett gott skäl är något styrelsen enligt lag och praxis behöver bedöma i varje enskilt fall, men enligt en ny lagstiftning - från 2013 - har det blivit lättare för den som äger en bostadsrätt att hyra ut än tidigare. Det tycker vi är bra, men eftersom boendeformen bostadsrätt förutsätter att medlemmarna är engagerade i sitt eget boende är vi, precis som övriga föreningar, relativt restriktiva i tillståndsgivningen. Men självklart säger vi inte nej om det finns goda skäl!

Allra vanligaste ”goda skäl” till att någon får hyra ut sin bostadsrätt i andra hand är att man vill prova på ett sammanboende eller ska studera/arbeta på annan ort under en kortare och begränsad tid. Andra giltiga skäl kan vara om du på grund av ålder eller sjukdom behöver vistas på vårdhem, själv vistas på annan ort för vård av anhörig eller har en period av militärtjänstgörning eller annan utlandstjänstgörning framför dig.

# Tillstånd alltid tidsbegränsat

I din ansökan om andrahandsuthyrning ska anges vilken period som ansökan gäller. Tiden för tillståndet i vår förening är normalt maximalt 12 månader.

Vår ambition är att följa hyresnämndens praxis och du får gärna hjälpa oss genom att hänvisa till praxis i hyresnämnden.

# Vem är ansvarig för lägenheten då du hyr ut den?

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är **du som medlem alltid ansvarig gentemot föreningen**. Du är alltså även under uthyrningstiden ansvarig för alla dina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att någon medverkar på gårdsstädningen två gånger per år, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadsplikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls, dvs att din lägenhet sköts väl och att företrädare för föreningen får tillträde till lägenheten i den mån det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Var noga här - lagen är sträng mot en medlem som inte sköter sina åtaganden. Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen - kraven finns på dig. Missköter sig hyresgästen får du tyvärr ta konsekvenserna. Därför bör du göra en noggrann undersökning av den du hyr ut till eller på annat sätt känna dig trygg med denne som kommer att representera dig. Vi hjälper gärna till genom att dubbelkolla med referens som du fått av den du ska hyra ut till. Ange referensen på ansökningsblanketten så kontakter vi denne - allt för att ditt medlemskap ska vara så problemfritt som möjligt och för att vi ska slippa problem som vi inte kan lösa tillsammans. Om något ändå händer kommer föreningen att behöva skicka en anmodan om rättelse eller annat krav. Detta skickas till dig som medlem - inte till din andrahandshyresgäst. Det är ditt ansvar att säkerställa att problemet upphör. Därför behöver vi uppdaterade kontaktuppgifter till dig under den tid du hyr ut med vårt tillstånd.

Det är också viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter även till andrahandshyresgästen. I det dagliga arbetet i föreningen kan det finnas tillfällen när styrelsen behöver prata med denne - även då allt fungerar helt perfekt. Fastighetsskötaren kan behöva komma in i lägenheten för mer vardaglig tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Hyresgästen ska också självmant anmäla nya kontaktuppgifter, exempelvis byte av telefonnummer, till föreningen. Om det finns risk för att du inte är nåbar under perioden som lägenheten är uthyrd är det lämpligt att du utser en kontaktperson med fullmakt att agera i ditt ställe. Detta kan bli nödvändigt och viktig exempelvis om en vattenskada, ett inbrott eller en brand skulle skada din lägenhet - oberoende av om skadan orsakats av din hyresgäst eller av någon granne. Enklast är att bifoga en kopia på fullmakten till din ansökan och vi skickar då även eventuella anmaningar och krav till denna person. Ett tips till: Kontrollera med ditt försäkringsbolag om de kräver någon tilläggsförsäkring och se alltid till att vara säker på att den som hyr har en egen hemförsäkring som täcker även skador på din egendom.

# Vad händer om någon hyr ut utan styrelsens tillstånd?

Om en bostadsrättshavare eller hyresgäst hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke kallas det för otillåten andrahandsupplåtelse. Om inte medlemmen följer styrelsens anmaning till rättelse, det vill säga att omgående upphöra med den otillåtna andrahandsupplåtelsen, kan föreningen i värsta fall säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten. Om detta kan du läsa i våra stadgar – 12 § - och i bostadsrättslagen (7 kap. 18 §, punkt 2).