

Policy för andrahandsuthyrning brf Tellusborgshus

Denna policy används för att säkerställa en rättvis och enhetlig hantering av andrahandsuthyrning. Den utgår från de riktlinjer som tagits fram av Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen samt utifrån Brf Tellusborgshus stadgar i syfte att förenkla hanteringen av ansökan om tillstånd till andrahandsupplåtelse. Ett mål med policyn är att denna ska leda fram till en enhetlig hantering av andrahandsupplåtelser och därigenom skapa en tydligare praxis.

Vad är upplåtelse i andra hand?

Upplåtelse i andra hand betyder att den som äger lägenheten låter någon annan bo i lägenheten. Det spelar ingen roll om den som äger lägenheten, dvs bostadsrättshavaren tar ut hyra eller inte av den som bor där i andra hand. Det spelar inte heller någon roll om hyresgästen är en nära vän eller släkting till bostadsrättshavaren. Även kortare uthyrningar ska föregås av en ansökan som sedan ska godkännas av styrelsen. En bostadsrättshavare får ha inneboende, förutsatt att det inte medför problem för föreningen eller någon medlem i föreningen. Om hyresgästen bedöms ha rätt att självständigt nyttja lägenheten är det emellertid alltid fråga om en upplåtelse i andra hand.

Styrelsens samtycke krävs för andrahandsuthyrning

Huvudregeln i bostadsrättslagen är att en bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. För att upplåtelse i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas förslag på en namngiven hyresgäst. Generella samtycken utan namngiven hyresgäst ges inte.

Godtagbara skäl för andrahandsuthyrning

Bostadsrättslagen anger att bostadsrättshavaren ska ha skäl för att upplåtelse i andra hand. Det betyder dock inte att man kan ange samma skäl från år till år. Normalt väger skälen lättare med tiden. Om bostadsrättshavaren inte återvänt till lägenheten efter några års tid, är samma skäl oftast inte tillräckligt.

Ålder eller sjukdom

Ett skäl som anses godtagbart är att bostadsrättshavaren läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Föreningen ska inte ta ställning till om det är sannolikt att bostadsrättshavaren kommer att åter kunna använda lägenheten.

Tillfälligt arbete eller studier på annan ort

Tillfälligt arbete eller studier på annan ort kan utgöra godtagbara skäl. Orten bör ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än ca 8–10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg.

Längre utlandsvistelse

Även en längre utlandsvistelse kan vara ett godtagbart skäl. För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den i regel pågå i minst några månader.

Provsamboende

Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör ofta ett skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.

Uthyrning till närstående

Att bereda barn eller andra närstående bostad kan vara ett godtagbart skäl, även om skälet i detta fall närmast hänför sig till hyresgästen.

Andra skäl

Utöver de situationer som nämns ovan kan det finnas ytterligare skäl för en bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand. Exempel på godtagbara skäl är när bostadsrättshavaren anskaffat en bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid. Ett annat skäl som kan anses godtagbart är kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning.

Skäl som inte funnits vara godtagbara

Även om rätten att upplåta sin bostadsrätt i andra hand är relativt generös godtas inte alla skäl.

Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse

Den som har förvärvat en bostadsrätt i spekulativt syfte utan avsikt att själv bosätta sig i lägenheten anses inte ha ett godtagbart skäl.

Enbart ekonomiska skäl

Hyresnämnden har funnit att skälen för upplåtelse inte vägt tillräckligt tungt är vid upplåtelse enbart av ekonomiska skäl såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten.

När bostadsrättshavaren under en längre period inte använt lägenheten är planer att till exempel bo på en annan ort normalt inte heller relevanta som skäl för en upplåtelse i andra hand.

Undantag från regeln om att styrelsens samtycke krävs

1. När en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten förvärvat den vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och inte antagits till medlem i

föreningen. Regleringen är en konsekvens av att sådan juridisk person får utöva bostadsrätten i tre år utan att vara medlem i föreningen. Om den juridiska personen blir medlem i föreningen måste samtycke inhämtas på vanligt sätt.

2. När en lägenhet är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

I båda fallen ska bostadsrättshavaren underrätta föreningens styrelse om upplåtelsen.

Skäl för föreningen att neka andrahandsupplåtelse

Om den föreslagna hyresgästen är en person som är känd för att vara störande kan föreningen neka en ansökan.

Ytterligare en befogad anledning kan vara om bostadsrättshavaren ansöker om att få hyra ut till många olika personer under provningsperioden. Det kan då uppfattas som störande för övriga boende när många okända personer rör sig i fastigheten. I sådana fall kan det också vara så att bostadsrättshavaren inte har godtagbara skäl för att upplåta sin lägenhet i andra hand därför att upplåtelsen närmast kan liknas vid hotellverksamhet av kommersiell natur. Vidare, om en uthyrning kan väntas påverka föreningens skatterättsliga status kan det utgöra en befogad anledning att vägra samtycke.

Tidsbegränsning och andra villkor

Föreningen godkänner uthyrning i max fyra år. Anledningen är att det är administrativt tungt för en styrelse att behandla ansökningar under fler år samt att föreningen är i behov av att medlemmar är engagerade i föreningen. Föreningen är beroende av att det finns en styrelse, därför behövs det också medlemmar på plats som bor i sina lägenheter och kan engagera sig inom föreningen. Utgångspunkten för policy är att medlemmar som inte ska bo i sin lägenhet istället säljer den och lämnar plats för nya medlemmar.

Andrahandsuthyrning är samtidigt en intäkt i föreningen. Olovlig andrahandsuthyrning innebär minskade intäkter till föreningen och indirekt till höjd avgift för medlemmar. Därför medger den här policyn en kombination av giltiga skäl, exempelvis 4 år för studier och 1 år för vikande marknad.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ges för högst ett år i taget.

För arbete på annan ort, till exempel utomlands, beviljas tillstånd för andrahandsuthyrning i max fyra år, ett år i taget.

För studier på annan ort eller utomlands beviljas tillstånd för den period studierna pågår, ett år i taget, max fyra år.

För uthyrning till närstående beviljas tillstånd i fyra år, ett år i taget.

Max ett år

För provboende som sambo beviljas tillstånd max ett år.

För uthyrning på grund av en vikande marknad ges tillstånd som längst för ett år.

Föreningen kan förena sitt samtycke med villkor, till exempel följande:

- att bostadsrättshavaren har ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten om bostadsrättshavaren vistas utomlands,
- att bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress,
- att bostadsrättshavaren ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler i föreningen.

Information om hyresgästen

Styrelsen kan begära in referenser gällande den tilltänkta hyresgästen. Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen tar en avgift för andrahandsupplåtelse. Detta anges också i föreningens stadgar. Avgiften uppgår till tio procent av prisbasbeloppet årligen. Avgiften ska tas ut årligen. Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår. Om föreningen ger sitt samtycke till en uthyrning som är kortare än en månad, får föreningen fortfarande ta ut den högsta tillåtna avgiften för en månad. Föreningen tar ut avgift för andrahandsupplåtelse från och med 1 augusti 2019.

Korttidsuthyrning

All form av korttidsuthyrning, till exempel uthyrning via AirBnB eller liknande, är att betrakta som en andrahandsuthyrning och det krävs en formell ansökan samt ett godkännande från styrelsen för att få hyra ut. En otillåten andrahandsuthyrning kan leda till att nyttjanderätten förverkas och att man blir av med sin bostadsrätt.

Bostadsrättsinnehavaren (uthyraren) är ytterst ansvarig för att korttidshyresgäst informeras om och följer de trivselregler som är antagna av bostadsrättsföreningen. Om regler inte följs av hyresgäst eller om bostadsrättsinnehavaren (uthyraren) missbrukar korttidsuthyrning kan bostadsrättsföreningen dra in rätten till att hyra ut sin lägenhet.