

Brf Norra kyrkogatan 8

Policy för andrahandsuthyrning

1. Inledning

Enligt föreningens stadgar (10 §) får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast med styrelsens samtycke. Det framgår av samma paragraf att en bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand för fritidsboende av sedvanlig karaktär. Syftet med policyn för andrahandsuthyrning är att säkerställa en förutsebar och enhetlig hantering av sådana ärenden. I policyn tydliggörs vilka skäl som kan vara godtagbara för andrahandsuthyrning till annan för självständigt brukande och hur du ska gå tillväga för att ansöka om styrelsens samtycke. Vidare förklaras vad som menas med andrahandsuthyrning för fritidsboende av sedvanlig karaktär (som inte kräver styrelsens samtycke) och i vilka fall man kan upplåta sin parkeringsplats till annan.

2. Andrahandsuthyrning till annan för självständigt brukande

Om du under en begränsad tid inte ska använda din bostadsrätt kan du i vissa fall hyra ut den i andrahand till annan för annat självständigt brukande. För sådan uthyrning krävs styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd.

2.1 Regler för andrahandsuthyrning

Bostadsrättslagen kräver att bostadsrättshavaren har ”skäl” för andrahandsuthyrning. Vad som är godtagbara skäl framgår av förarbetena till bostadsrättslagen och hyresnämndernas avgöranden. Här ges exempel på sådana skäl.

- 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 kunna använda lägenheten igen.

- 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 cirka 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

Brf Norra kyrkogatan 8

Policy för andrahandsuthyrning

Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör ofta ett skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. Detta skäl kan göras gällande endast om du är folkbokförd på Norra kyrkogatan 8 i Visby.

- Uthyrning till närstående

Att bereda barn eller andra närstående bostad kan vara ett godtagbart skäl.

- Andra skäl

Utöver de situationer som nämns ovan kan det finnas ytterligare skäl för en bostadsrättshavare att vilja hyra ut 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.

Det är vidare så att en bostadsrättshavares skäl normalt väger lättare med tiden, ett skäl som är godtagbart första gången man vill hyra ut är inte nödvändigtvis godtagbart om bostadsrättshavaren vill hyra ut en andra eller tredje gång. Om bostadsrättshavaren exempelvis inte återvänt till lägenheten efter några års tid, är samma skäl oftast inte tillräckligt.

2.2 Ansökan om andrahandsuthyrning

Lämna en skriftlig ansökan till styrelsen i god tid innan uthyrning ska påbörjas. Av ansökan ska framgå:

- Ditt namn och personuppgifter
- Dina kontaktuppgifter under tiden för andrahandsuthyrningen
- Andrahandshyresgästens namn och personuppgifter
- Tidsperioden för uthyrningen
- Skälet till uthyrningen

Styrelsen kan vilja inhämta referenser avseende den tilltänkta hyresgästens skötsamhet. Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas.

Ansökan skickas till ordföranden i föreningen. Styrelsen kommer så snart som möjligt pröva frågan om samtycke till andrahandsuthyrningen. Om styrelsen godkänner andrahandsuthyrningen kommer styrelsen, i enlighet med föreningens stadgar, att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning (se avsnitt 2.3 nedan).

Brf Norra kyrkogatan 8

Policy för andrahandsuthyrning

Samtycke till andrahandsupplåtelse ges för en viss begränsad tid. Föreningen kan förena sitt samtycke med villkor som exempelvis:

- 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, gällande ordningsregler i föreningen och om parkeringsplats ingår i upplåtelsen.

Föreningen har inget inflytande över de hyresvillkor som bostadsrättshavaren och hyresgästen kommer överens om. Vad gäller hyresgästens besittningsskydd hänvisas till hyresnämnden (www.hyresnamnden.se).

Om föreningen skulle avslå din ansökan kan du vända dig till hyresnämnden för att få ansökan prövad där. Om hyresnämnden ger dig rätt får du hyra ut din bostad med stöd av nämndens beslut.

2.3 Avgift vid andrahandsuthyrning

Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning (4 § stadgarna). Avgiften per år får uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet och det är föreningen som bestämmer om avgiften ska betalas årligen, månadsvis eller vid annan tidpunkt. Om lägenheten hyrs ut endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår. Om styrelsen ger sitt samtycke till en uthyrning som är kortare än en månad, får föreningen fortfarande ta ut den högsta tillåtna avgiften för en månad.

2.4 Otillåten uthyrning i andrahand

Uthyrning utan styrelsens tillstånd eller tillstånd från hyresnämnden kan få stora konsekvenser för bostadsrättshavaren. Det kan resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen blir uppsagd och bostadsrätten tvångsförsåld.

Brf Norra kyrkogatan 8

Policy för andrahandsuthyrning

3. Andrahandsuthyrning för fritidsboende av sedvanlig karaktär

Vid andrahandsuthyrning av lägenheten för fritidsboende av sedvanlig karaktär krävs inte styrelsens samtycke. Med andrahandsuthyrning för fritidsboende av sedvanlig karaktär avses veckovis uthyrning några veckor per år, maximalt sex. Om du vill hyra ut din lägenhet fler veckor än så måste du ha styrelsens samtycke. Korttidsuthyrning på sätt som liknar hotellverksamhet, t.ex. genom Airbnb och liknande förmedlingssidor, ses inte som andrahandsuthyrning för fritidsboende av sedvanlig karaktär.

4. Korttidsuthyrning på sätt som liknar hotellverksamhet

Korttidsuthyrning av lägenheten på sätt som liknar hotellverksamhet, t.ex. dygnsvis uthyrning genom Airbnb och liknande förmedlingssidor, godtas inte i föreningen. Enligt ett avgörande av Hyresnämnden i Stockholm har bostadsrättsföreningar rätt att neka andrahandsuthyrningar som liknar hotellverksamhet av kommersiell natur. I det aktuella fallet hade bostadsrättshavaren begärt samtycke av styrelsen för uthyrning till ett flertal olika personer under olika antal nätter under en tidperiod av cirka en månad. Bostadsrättshavaren hade kommit i kontakt de tilltänkta hyresgästerna via Airbnb. Hyresnämnden anförde att den som hyr ut sin lägenhet dygnsvis via Airbnb eller liknande förmedlingssidor får en ersättning som motsvarar den som erhålls för hotellrum. En sådan omfattande uthyrning via Airbnb som bostadsrättshavaren begärt tillstånd till var därför, enligt hyresnämnden, att likna vid hotellverksamhet av kommersiell natur. Nämnden tillade att det därtill kan uppfattas som störande för övriga boende när många okända personer rör sig i fastigheten.¹

5. Andrahandsuthyrning eller inneboende?

Andrahandsuthyrning till annan för självständigt brukande kräver styrelsens (eller hyresnämndens) tillstånd. En bostadsrättshavare har emellertid rätt att ha inneboende, så länge det inte medför negativa konsekvenser för föreningen eller dess medlemmar. Det finns inga regler som styr hur stor andel av lägenheten som får disponeras av inneboende. Inte heller hur många personer som en bostadsrättshavare får ha som inneboende. Gränsen mellan andrahandsuthyrning och inneboende är dock inte glasklar. Det handlar om huruvida lägenheten är ”upplåten för självständigt brukande” eller inte. Faktorer av betydelse kan vara hur ofta och i vilken omfattning bostadsrättshavaren befinner sig i lägenheten, t.ex. om bostadsrättshavaren säger till i förväg, om hen går in med egen nyckel och kommer och går som hen vill. Det räcker alltså inte med att ett rum är låst för att det ska ses som inneboende. Bor bostadsrättshavaren själv kvar i lägenheten ses det aldrig som en andrahandsuthyrning.

¹ Hyresnämnden i Stockholms beslut den 17 augusti 2015, ärende nr 8741-15.

Brf Norra kyrkogatan 8

Policy för andrahandsuthyrning

Kontakta styrelsen om du är osäker på om din uthyrning är att se som andrahandsuthyrning till annan för självständigt brukande eller uthyrning till inneboende.

6. Andrahandsuthyrning av parkeringsplats

Till vissa lägenheter i föreningen hör parkeringsplatser. Över hälften av lägenheterna har inte någon parkeringsplats. Om du vill hyra ut din parkeringsplats i andra hand till en annan medlem i föreningen så får du göra det utan styrelsens tillstånd. Du behöver inte heller styrelsens samtycke vid upplåtelse av parkeringsplats till en andrahandshyresgäst under samma tidsperiod som hyresgästen hyr din eller annan medlems lägenhet i föreningen. Andrahandshyresgästen måste givetvis ha ditt samtycke för att få nyttja din parkeringsplats. All annan upplåtelse av parkeringsplats i föreningen är förbjuden.

Policyn för andrahandsuthyrning har antagits av styrelsen 2021-03-02.