



Brf Ankaret 28 – Regler för andrahandsuthyrning

Styrelsen har arbetat fram nya regler för andrahandsuthyrning av lägenheter. Målet har varit att göra det ännu tydligare för alla medlemmar vad som gäller och förenkla för styrelsen att fatta beslut om andrahandsuthyrning.

Styrelsen ser också att helt nya former för att dela sitt boende växer fram i samhället t.ex. möjligheten att under kortare tid byta eller hyra ut sin lägenhet under semestern. En bostadsrättsförening måste förhålla sig till nya önskemål samtidigt som det är viktigt att alla som rör sig i huset håller sig till gällande regler.

BRF Ankarets nya regler för andrahandsuthyrning utgår från HSB:s dokument "Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand" – men med flera anpassningar. HSB:s riktlinjer bygger i sin tur på bostadsrättslagen.

De nya reglerna gäller från och med den 1 april 2017.

Alla tidigare godkännanden om andrahandsuthyrning sägs upp per den 30 juni 2017 och en ny ansökan måste därefter skickas in till styrelsen.

Sammanfattning

- Styrelsen måste alltid godkänna alla ansökningar i förväg
- Otillåten andrahandsuthyrning kan enligt bostadsrättslagen leda till att bostadsrätten förverkas
- Under en uthyrning ska medlemmen fortsatt vara huvudkontakt för eventuella ärenden
- Medlemmen är alltid själv ansvarig för lägenheten och att hyresgästen följer gällande regler osv.
- Långtidsuthyrning – dvs längre tid än fyra månader per år
 - Godtagbara skäl är t.ex. sjukdom, provboende under ett år, tillfälligt arbete på annan ort och längre utlandsvistelse
 - Medlemmar som efter en längre tid inte flyttar tillbaka har inte längre ett godtagbart skäl
- Korttidsuthyrning – dvs högst fyra månader per år
 - Nya regler för andrahandsuthyrning i samband med t.ex. semester
 - Gäller också i samband med lägenhetsbyten under kortare tid
 - Vanliga godtagbara skäl som vid långtidsuthyrning behövs inte
- Alla medlemmar som får en godkänd ansökan om andrahandsuthyrning ska betala en uthyrningsavgift till föreningen

Regler för andrahandsuthyrning från den 1 april 2017

- En medlem måste ansöka om andrahandsuthyrning till styrelsen som ska ge sitt godkännande innan andrahandsuthyrning får påbörjas (ansökan görs på HSB:s blankett).
- Hyr man ut sin bostadsrätt utan godkännande kan det enligt bostadsrättslagen vara skäl till att bostadsrätten förverkas.
- I ansökan ska medlemmen informera om vem eller vilka som kommer att hyra lägenheten samt uppge andrahandshyresgästens kontaktinformation.
- Medlemmen ansvarar även för att alla hyresgäster är informerade om föreningens trivselregler och annan viktig information för att säkerställa en god boendemiljö för alla i fastigheten. Medlemmen ansvarar också för att reglerna efterföljs.
- Styrelsen kan neka tillstånd om den föreslagna andrahandshyresgästen skäligen inte kan godtas, t.ex. på grund av bristande skötsamhet.
- Vid långtidsuthyrning ska bostadsrättshavaren och hyresgästen träffa en överenskommelse om att avtala bort rätten till besittningsskydd (enligt Jordabalken 12 kapitlet).
- Andrahandsuthyrning får inte vara permanent och huvudsaklig användning av lägenheten skall vara att medlem ska bo i den enligt stadgarna.
- Om styrelsen ser att en medlem inte har för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten, kommer den var mer restriktiv med andrahandsuthyrning. Det är styrelsens ansvar att inhämta tillräckligt med information för att göra den bedömningen.
- Reglerna omfattar inte inneboende, dvs om en medlem har personer som bor i en del av lägenheten när medlemmen själv bor där.

Avgift för andrahandsuthyrning

I de nya föreningsstadgarna (§ 12) som antogs 2015 anges att föreningen får ta ut en avgift för uthyrning (andrahandsupplåtelse) av bostadsrättsinnehavaren med högst 10 procent av ett prisbasbelopp per år. För 2017 är prisbasbeloppet fastställt till 44 800 kronor. Om en lägenhet hyrs ut i andra hand under en del av ett år så beräknas avgiften efter det antal månader som den är uthyrd (se exemplen nedan).

Exempel – långtidsuthyrning:

Nils vill hyra ut sin lägenhet från den 1 maj eftersom han fått en tjänstgöring utomlands. Han lämnar i förväg in alla uppgifter till styrelsen med kontaktuppgifter till hyresgästen osv för godkännande. Nils får sedan en faktura för de återstående åtta månaderna på året på 2 987 kronor. När perioden är slut vid årsskiftet kan Nils sedan lämna in en ny ansökan till styrelsen – och vid ett godkännande få en faktura för den nya perioden.

Exempel – korttidsuthyrning:

Emma vill hyra ut sin lägenhet under två månader. Hon lämnar i förväg in alla uppgifter till styrelsen som godkänner hennes ansökan. Emma får sedan en faktura för de två månaderna på 747 kronor.