

# BRF Utsikten i Norrtälje

Utfärdare

Tage Sundblom

Datum

2018-09-26

## Rutiner andrahandsuthyrning.

Antagen av styrelsen 2018-10-23

### Bakgrund:

Andrahandsuthyrning har ökat och efter lagändring 2014 med mål att utökad andrahandsuthyrning är önskvärt har nya erfarenheter vunnits i Bostadsrättsbeståndet. Därför är vi i behov att förtydliga och delvis tolka om de regler som antagits av Årsstämman i form av Stadgar och styrelsens skrift "Trivselregler". Se text nedan.

### Text Stadgar.

#### § 12 i Stadgarna.

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke.

Ansökan därom skall lämnas till styrelsen senast 3 månader före uthyrningens början. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

Hyrestiden får maximalt vara ett (1) år.

Föreningen har rätt att ta ut tio (10) procent av prisbasbelopp per år i avgift av de medlemmar som hyr ut i andra hand. Avgiften tas ut årsvis i förskott.

### Text Trivselregler.

#### 18. Andrahandsuthyrning.

Uthyrning i andra hand kräver styrelsens samtycke. Begäran om samtycke skall vara skriftligt och innehålla skälet till begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten. Andrahandsuthyrning beviljas 6 månader i taget.

Tänk på att du som hyr ut är fullt ansvarig under hela andrahandsuthyrningen.

### Förtydliganden av Uthyrning i andra hand.

- **Vad är andrahandsuthyrning? SFS 2018:1335.**
  - **Utgångspunkt är att det enligt lagens förarbete finns skäl att ha en i grunden generös inställning till andrahandsupplåtelse avseende bostadsrätt.**
  - **Bostadsrättshavarens skäl för andrahandsuthyrning bör dock ha någon form av tyngd.**
  - **Lagen syns inte stödja köp i rent spekulativt syfte, där förvärvaren aldrig har haft för avsikt att använda lägenheten.**

# BRF Utsikten i Norrtälje

Utfärdare

Tage Sundblom

Datum

2018-09-26

- **Praxis i hyresnämnder.**
  - Det skall finnas skäl till uthyrningen.
    - Vid arv eller gåva kan förvärvaren få tillstånd i ett år.
    - Provsamboende "ett år i taget"
    - Lägenheten är svårsåld.
    - Studier och arbete på annan ort.
    - Uthyrning fram till pensionering, under en övergångstid, några år.
    - Skälen skall vägas mot hänsyn till föreningen och de väger allt lättare ju längre tiden går!  
Den som aldrig bott i lägenheten har enligt praxis haft svårare att få hyra ut.
      - **Föreningen följer denna praxis.**
- **Har föreningen befogad anledning att vägra samtycke?**
  - BRF kan ha invändningar mot hyresgästens personliga kvalifikationer.
  - Tidsfaktorn skall vägas in.
  - Personliga egenskaper hos hyresgäst, tidsfaktorn och hänsynen till föreningen kan därför vara sådana att de väger tyngre än bostadsrättshavarens beaktansvärda skäl.
- **Airbnb.**
  - Tillstånd krävs.
    - **Tillåts ej i föreningen.**
  - Enligt hyresnämnden mer att likna vid hotellverksamhet än andrahandsuthyrning.
  - Nämnden ansåg inte att Airbnb faller inom ramen för de generösare villkor som 2014 års lag tog sikte på.
- **Vad bör den som ska hyra ut tänka på vid uthyrning av sin bostadsrätt.**
  - Se över dina försäkringar.
    - **Hemförsäkring för person täcker dåligt kostnaden för en förlorad process.**
    - **Föreningens försäkring täcker föreningens kostnader vid förlorad process.**
  - Upprätta skriftligt avtal med andrahandshyresgästen.
  - Säkerställ att den hyra du tar ut är korrekt och enligt lag.
  - Skriv att andrahandshyresgästen avstår från besittningsskyddet ifall uthyrningen pågår mer än 2 år.
  - Vid uthyrning av möblerad bostad, inkludera en inventarielista i kontraktet.
  - Plocka bort sådant som har högt affektionsvärde för dig.
  - Kontrollera hyresgästens ekonomi samt att denne saknar betalningsanmärkningar.
- **Vad bör föreningen tänka på vid andrahandsuthyrning.**
  - Sätt upp tydliga rutiner för vad som ska gälla vid andrahandsuthyrning och informera alla medlemmar.
    - **Styrelsen har antagit dessa regler.**
  - Om föreningen ska tillåta korttidsuthyrning bör ett beslut ha fattats i föreningen där man övervägt för och nackdelar med ett sådant beslut.
    - **Beviljas min 6 månader max 1 år i taget. Beslut om ev. undantag tas av styrelsen. Om fortsatt uthyrning önskas krävs ny ansökan till styrelsen senast 3 månader innan beslutad hyrestid har avslutats.**
  - Tidsbegränsa andrahandsuthyrningen till exempelvis 1 år Detta skall dokumenteras i beslutet som medlemmen får.

# BRF Utsikten i Norrtälje

Utfärdare

Tage Sundblom

Datum

2018-09-26

- **Se ovan skrivs in i avtalet. Ansvarig: Ordförande.**
- Be bostadsrättshavaren att utse en kontaktperson med fullmakt som har rätt att agera i medlemmens ställe om inte styrelsen får tag på bostadsrättshavaren.
  - **Ansvarig: Ordförande.**
- Bostadsrättsföreningar har rätt att ta ut en årlig avgift av den som hyr ut sin bostadsrätt om detta är inskrivet i föreningens stadgar. Avgiften får vara ett årligt belopp om 10 procent av prisbasbelopp.
  - **Ansvarig: Ordförande.**
- Begära kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen och säkerställa att denne får viktig information som rör fastigheten såsom stadgar och ordningsregler.
  - **Ansvarig: Ordförande.**
- Informera samtliga boende i föreningen om den nya hyresgästen.
  - **Ansvarig: Ordförande.**

## Från Bostadsrättslagen (1991:614)

- **Kap 7 § 9** När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.
- Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen
  1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
  2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.
- Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.
- Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.
- Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i andra stycket 2. Lag (2004:390)
- 
- **Kap 7 § 11.** Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.
- I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.