

Policy andrahandsuthyrning

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än Du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om Du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. Det krävs inte heller att du tar betalt av den som använder lägenheten.

För att hyra ut i andra hand måste Du ha styrelsens samtycke och ansökan ska vara skriftlig. På ansökan ska det tydligt framgå varför lägenheten ska hyras ut, till vem den ska hyras ut och hur lång tid den ska hyras ut.

Ansökan om andrahandsuthyrning ska inlämnas eller skickas till styrelsen. Styrelsen lämnar sedan besked efter nästkommande styrelsemöte där beslut tas om ansökan ska beviljas eller avslås.

Föreningen tar ut en avgift av bostadsrättshavare som beviljats tillstånd att hyra ut i andra hand. Avgiften är 10 procent av prisbasbeloppet årligen.

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för max ett år i taget. Du har rätt att hyra ut i andra hand om det finns godtagbart skäl. Exempel på skäl:

1. Vid studier på annan ort ges samtycke längst under den tid studierna omfattar. (intyg krävs)
2. Vid tillfälligt arbete på annan ort ges samtycke i högst 12 månader i taget, max tre år. (intyg krävs)
3. Samtycke för provboende med partner medges i högst 12 månader.
4. Ålder eller sjukdom. Längre vistelse på vårdinrättning.
5. Uthyrning till närstående.
6. Anskaffat en bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid. Medges i högst 12 månader i taget, max tre år.

För skäl 1 – 5 ovan gäller att bostadsrättshavaren bott i lägenheten en tid. Det är inte ett godtagbart skäl att köpa en lägenhet, inte flytta in och sedan vilja hyra ut i andra hand.

Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och Du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och Du bör ha ett skriftligt hyresavtal.

Det är viktigt att Du informerar Din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen, speciellt med avseende om vad som är tillåtet att göra både inne i bostadsrätten men även gällande balkong o.d.

Hyr Du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar Du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna verkligen också bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening.

Att bo i bostadsrätt skiljer sig avsevärt från att bo i hyreslägenhet. En bostadsrättsförening har till exempel inget intresse av att gå med vinst. Bostadsrättsinnehavarnas månadsavgifter skall täcka utgifterna för räntor och amorteringar på föreningens lån samt driftskostnader. Genom att Du är bostadsrättsinnehavare har Du del i inte bara föreningens tillgångar utan också i skulder och driftskostnader.

Du har givetvis ett ansvar för Din egen lägenhet men även för fastigheten och kringmiljön. Du väljer på stämman en styrelse och är med och beslutar om Ditt boende. En omfattande andrahandsuthyrning i en bostadsrättsförening medför flera problem, anonymiteten ökar. En hyresgäst har i allmänhet mycket litet eller inget intresse för föreningen. Det är svårt att engagera medlemmar som inte bor i huset etc. Styrelsen har därför en restriktiv policy till andrahandsuthyrning

Denna policy är ett komplement till nedanstående paragrafer i föreningens stadgar.

§ 32 Andra hand Bostadsrättshavare får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket. Bostadsrättshavare som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

§ 35 Uppsägning och förverkad nyttjanderätt Nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen är således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning. 1. Om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat denna att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalningen av årsavgift sju dagar efter förfallodagen. **2. Om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.** 3. Om lägenheten används i strid mellan 33 eller 34§. 4. Om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten. 5. Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand åsidosätter vad som enligt 30§ skall iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare. 6. Om strid med 31§ tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavare ej kan visa giltig ursäkt. 7. Om bostadsrättshavare åsidosätter annan av honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres. 8. Om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed liknande verksamhet, vilket utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Nyttjanderätten är

inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.