

Policy för andrahandsuthyrning i BRF Tulpanträdet

Syfte

Policyn syftar till att upplysa föreningens medlemmar om under vilka omständigheter styrelsen accepterar andrahandsuthyrning av bostadsrätt, samt hur föreningens medlemmar ansöker om tillstånd för andrahandsuthyrningen.

Andrahandsuthyrning

En andrahandsupplåtelse föreligger när någon annan än medlemmen självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om lägenheten lånas till någon i medlemmens närmaste familjekrets. Det krävs inte heller att medlemmen tar betalt av den som använder lägenheten för att det skall räknas som andrahandsupplåtelse.

Andrahandsuthyrning innebär att bostadsrättshavaren blir hyresgästens hyresvärd, men det är fortfarande bostadsrättshavaren som ansvarar mot föreningen i alla avseenden. Det innebär till exempel att om andrahandshyresgästen ger upphov till störningar kan bostadsrätten förverkas. Det ligger alltså såväl i bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens intresse att andrahandshyresgästen är en ordningssam person.

Bestämmelser i hyreslagen gäller och det ska finnas ett skriftligt hyresavtal. Bostadsrättshavaren ska informera hyresgästen om vilka regler som gäller i föreningen.

Bakgrund

Det är i bostadsrättsföreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättshavarna verkligen också bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening. Andrahandsuthyrning kan medföra flera problem för en bostadsrättsförening. En betydande faktor är att anonymiteten ökar, och en annan att en hyresgäst i allmänhet har ett mycket litet eller inget intresse för föreningen. Det är svårt att engagera medlemmar som inte bor i huset för att delta i gemensamma aktiviteter och liknande. Styrelsen har därför en restriktiv policy till andrahandsuthyrning. Styrelsen följer den rättspraxis som har utvecklats genom hyresnämndens avgöranden.

Riktlinjer

- Uthyrning av bostadsrätten kräver alltid samtycke från föreningens styrelse enligt Bostadsrättslagen 7 kap 10 §. Om en medlem hyr ut sin bostadsrätt utan tillstånd från styrelsen kan styrelsen förklara bostadsrätten förverkad och säga upp medlemmen för avflyttning.
- Styrelsen måste finna att medlemmen har godtagbara skäl för uthyrningen samt att den tilltänkta hyresgästen anses lämplig för att bevilja andrahandsuthyrning.
- En medlem som önskar hyra ut sin bostadsrätt i andra hand ska lämna in en skriftlig ansökan, senast sex veckor innan andrahandshyresgästen ska tillträda. Ansökan ska innehålla:
 - Tidsperiod som andrahandsuthyrningen avser.
 - Anledning till att medlemmen önskar hyra ut sin lägenhet.
 - Fullständiga personuppgifter för hyresgästen inklusive personnummer.
- Uthyrning får inte ske till juridisk person.
- Ofullständiga ansökningar kommer inte att behandlas.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar, tar föreningen ut en avgift som motsvarar max 10 % av prisbasbeloppet per år. Hänsyn ska tas till hur många kalendermånader lägenheten är upplåten. Avgiften tas ut för att täcka föreningens administrativa kostnader i samband med upplåtelsen.

Hyressättning

Det är upp till bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen att komma överens om storleken på hyran, men den får inte vara påtagligt högre än summan av uthyrarens kapitalkostnad och driftkostnad. Kapitalkostnaden ska beräknas som en skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Avkastningsräntan är skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta. Räntan är inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Huruvida bostadsrättshavaren lånat pengar eller inte, för att köpa bostaden saknar alltså betydelse.

Med driftkostnader menas till exempel avgift till bostadsrättsföreningen och kostnader för el och bredband. Om lägenheten hyrs ut möblerad är det tillåtet att ta ut en ersättning för möbelslitage.

Besittningsskydd

För andrahandsuthyrningar av bostadsrättslägenheter som påbörjats efter den 1 februari 2013 finns inget besittningsskydd för andrahandshyresgästen.

Godtagbara skäl för andrahandsuthyrning

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för max ett år i taget om det finns godtagbara skäl. Som godtagbara skäl för uthyrning i andra hand kan nämnas följande huvudsakliga omständigheter:

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.
3. Samtycke för provboende med partner medges i högst 12 månader.
4. Ålder eller sjukdom. Längre vistelse på vårdinrättning.
5. Uthyrning till närstående.

Andra godtagbara skäl kan finnas och styrelsen kommer att granska varje enskild ansökan med både föreningens och medlemmens bästa i åtanke.

Bostadsrättshavaren ska ha 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. Inte heller är det godtagbart att hyra ut i andra hand på grund av att lägenheten kan vara svårsåld oavsett marknadssituation.

Personligt möte samt beslut

Ledamot från styrelsen vill i möjligaste mån träffa både bostadsrättshavaren och hyresgästen på ett gemensamt möte innan uthyrning sker. Preliminärt beslut om upplåtelsen är godtagbart meddelas normalt på detta möte. Slutligt beslut tas på nästkommande styrelsemöte.

Förlängning av upplåtelsen

Vid eventuell förlängning av upplåtelsen ska ny ansökan lämnas in till styrelsen senast 6 veckor innan tidigare godkänd andrahandsupplåtelse upphör.