



BRF Fågelbro 5

Policy för andrahandsuthyrning

Fastställd av årsstämman 2021-06-12

Bakgrund

Denna policy är ett komplement till föreningens stadgar och är framtagen för att konkretisera vad som gäller i samband med andrahandsuthyrning eller utlåning av din lägenhet. Policyn gäller samtliga medlemmar som önskar hyra ut eller låna ut sin bostadsrätt.

Syftet med policyn

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. En hyresgäst har i allmänhet litet eller inget intresse utav föreningen och kan orsaka olägenheter för andra medlemmar och merarbete för styrelsen. Styrelsen har därför en restriktiv policy för andrahandsuthyrning. Tillstånd till andrahandsuthyrning beviljas endast i speciella fall.

Definition av andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning föreligger när någon annan än du som är medlem använder din lägenhet när du inte är där. Det gäller till exempel om du hyr ut lägenheten eller lånar ut lägenheten till någon utanför den närmaste familjekretsen. Det anses som andrahandsuthyrning oavsett om du tar ut en hyra av hyresgästen eller om du lånar ut den gratis. Det betraktas som andrahandsuthyrning oavsett om uthyrningen varar kort tid eller om den avser längre tidsperiod.

Giltiga skäl för andrahandsuthyrning

Giltiga skäl för andrahandsuthyrning är endast de skäl som etablerats i rättspraxis i Hyresnämnden. De är:

- Arbete/studier/vård av anhörig på annan ort till vilken man inte kan pendla
- Sjukdom
- Uthyrning till egna barn som ska studera
- Om man har för avsikt att bosätta sig i lägenheten efter pensionering
- Provboende i samboförhållande

Notera att även om det finns giltiga skäl till andrahandsuthyrningen så kan dessa skäl bara åberopas under en begränsad tid, se rubriken uthyrningsperiod nedan.

Tillstånd för andrahandsuthyrning

För att få hyra ut lägenheten i andra hand krävs att du har styrelsens skriftliga tillstånd. Tillstånd måste ha erhållits innan hyresgästen flyttar in. Ansökan görs på särskild blankett som tillhandahålls av styrelsen.

Endast den som är medlem i bostadsrättsföreningen BRF Fågelbro 5 kan få tillstånd att hyra ut i andra hand. Det innebär att den som hyr en lägenhet i andra hand inte kan hyra ut lägenheten helt eller delvis till andra.

Uthyrningsperiod

Tillstånd för andrahandsuthyrning beviljas normalt för ett (1) år i taget och med maximalt ett års förlängning.

Andrahandsuthyrning beviljas enbart om hyresperioden inkluderar hela eller så gott som hela perioden september till och med maj. Uthyrning som enbart omfattar hela eller delar av perioden 1 juni till och med 31 augusti beviljas ej.

Situationer då tillstånd inte krävs

Uthyrning eller utlåning av lägenheten till personer inom den närmaste familjekretsen kräver inget tillstånd från styrelsen. Som närmaste familjekretsen räknas maka/sambo (som själv inte formellt är medlem) och deras föräldrar, barn, barnbarn, sårkullbarn eller sårkullbarnbarn. För trygghetens och trivsels skull är det lämpligt att ändå meddela styrelsen om du lånar ut din lägenhet längre period till någon i familjekretsen.

Om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten (t ex bank) och som inte antagits som medlem i föreningen krävs inget tillstånd.

Medlemmens skyldigheter i samband med andrahandsuthyrning

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.

Du är personligen ansvarig för att de stadgar, trivseregler och nyttjanderegler som gäller inom bostadsrättsföreningen följs av hyresgästen.

Eventuella klagomål som uppkommer på andrahandshyresgästen behandlas av styrelsen och tas upp med dig, som skyndsamt ska säkerställa att hyresgästen vidtar nödvändiga förändringar för att trivsels och tryggheten i föreningen och dess område ska kunna upprätthållas.

Du ska själv se till att styrelsen har gällande kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen.

Avgift för andrahandsuthyrning

Föreningen har enligt stadgarna är rätt att ta ut en årlig avgift av dig som fått tillstånd att hyra ut i andra hand. Avgiften får maximalt uppgå till 10% av ett prisbasbelopp per år. Föreningen tar inte ut någon avgift om du lånar ut lägenheten till någon i familjekretsen.

Förverkande av bostadsrätten

Om du hyr ut eller lånar ut lägenheten utan styrelsens godkännande kan styrelsen utfärda en rättelseanmaning. Om denna rättelseanmaning inte följs kan du som medlem uteslutas från föreningen, vilket i sin tur kan leda till tvångsförsäljning av lägenheten.