

BESLUT
samma dag

Ärende nr	Rotel 4
8741-15	

Anges vid kontakt med nämnden

Nämnden

Hyresrådet Anne Bratt Norrevik, ordförande
Johan Fahlin och Rinnie Iderborn, övriga ledamöter

Protokollförare

Ann-Kathrin Westerlund

Plats för sammanträde

Nämndens kansli

Fastighet/Adress

Katthuvudet 13, Bastugatan 33, Stockholm

Sökande

Mina Dadashzadeh, 880612-7281
Bastugatan 33 Lgh 1001
118 25 Stockholm
Närvarande personligen

Motpart

Brf Bastukatten 13, 716419-2739
c/o Ulla Paulsen
Bastugatan 33
118 25 Stockholm
Närvarande genom ställföreträdarna Ulla Paulsen och Ivar Krepp

Övriga närvarande

Monika Vestman, vän till Mina Dadashzadeh

Saken

Upplåtelse i andra hand

Ordföranden går igenom handlingarna i ärendet i korthet och följande antecknas. Mina Dadashzadeh innehar en bostadsrättslägenhet om 1 ½ rum och kök, 48,5 kvm, på Bastugatan 33 i Stockholm. Lägenheten är såld med tillträde för ny innehavare den 1 oktober 2015. Mina Dadashzadeh har själv annat boende nu och har ansökt om tillstånd

att hyra ut lägenheten till ett antal olika personer under olika korta perioder från den 20 augusti fram till den 1 oktober 2015.

Mina Dadashzadeh: Hon yrkar tillstånd att hyra ut lägenheten enligt den sammanställning hon skickat in, aktbilaga 4. Amanda Marie Bradley ska hyra 19-23 september, Lone Nielsen 17-19 september, Rachel Sedaker 14-16 september, Kegan Maher 9-12 september, Hannah Rae Hagnauer 30 augusti-4 september och Nathan Garrat 20-23 augusti. Listan kompletteras med ytterligare hyresgäster, Emelie och Ruby som ska hyra lägenheten den 4-5 september 2015. Anledningen till att hon önskar hyra ut lägenheten är att hon har dubbla boendekostnader och redan har planerat en lång resa, som inte är en nöjesresa. Avgiften för lägenheten på Bastugatan är 1 516 kr per månad.

Ulla Paulsen: Bostadsrättsföreningen motsätter sig begärt tillstånd till andrahandsupplåtelse. Den 29 juli 2015 fick styrelsen kännedom om att det hyrdes ut en lägenhet i huset genom Airbnb. När styrelsen gick in på Airbnb:s sida framkom att Mina Dadashzadeh varit medlem sedan december 2013 och att verksamheten pågått utan bostadsrättsföreningens vetskap. I stadgarna står att medlem ska ansöka om tillstånd och ha beaktansvärda skäl. Mina sa att hon skulle ut och resa och att hennes skäl var ekonomiska. Föreningen avslog hennes ansökan. Mina har menat att hon inte kände till att det krävs tillstånd men föreningen har skickat ut förslag till nya stadgar till alla medlemmar och där framgår det. Styrelsen har diskuterat att medge uthyrning under augusti men nu när de sett att Mina gått bakom deras rygg är det inte aktuellt längre.

Mina Dadashzadeh: Hon har bett om ursäkt för att hon gått emot föreningens stadgar genom att hyra ut några dagar då och då. Hon har varit medlem i Airbnb och själv hyrt i andra hand men hon har inte hyrt ut lägenheten under 2013. De personer hon vill hyra ut till nu har hon redan bestämt med och det blir svårt för henne om hon inte får tillstånd att hyra ut i andra hand.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan.

Sammanträdet förklaras avslutat.

Efter enskild överläggning avkunnar hyresnämnden i parternas närvaro följande

BESLUT

Hyresnämnden avslår Mina Dadashzadehs ansökan.

Skäl för hyresnämndens beslut

Yrkande och inställning samt vad parterna har anfört till stöd för sin respektive talan framgår av protokollet ovan.

Enligt 7 kap. 10 § första stycket bostadsrättslagen (1991:614) får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren enligt 11 § första stycket i samma kapitel 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. Tillstånd ska begränsas till viss tid.

Före den 1 juli 2014 gällde att bostadsrättshavaren skulle ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen, men enligt den nya lydelsen av bestämmelsen räcker det med att bostadsrättshavaren har skäl. Trots den nya lydelsen har lagstiftaren inte avsett att alla skäl ska godtas, men utgångspunkten är att regeln ska vara mer generös än den som tidigare gällde.

I förarbetena (se prop. 2013/14:142 s. 12) uttalade regeringen följande om bakgrunden till förändringen ”I flera städer finns en stor brist på bostäder. Bristen på bostäder försvårar för enskilda som behöver en ny bostad. Unga har svårt att hitta en egen bostad och människor har svårt att söka sig till en annan ort för att studera eller arbeta”.

På s. 21 a. a. uttalas vidare följande. ”Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand för att under en tid bo någon annanstans. Det som avses är situationer där bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten för att kunna återvända till den efter en tid. Vissa omständigheter är däremot inte sådana att de motiverar en upplåtelse. Enbart bostadsrättshavarens vilja att tillgodogöra sig hyra för lägenheten är inte ett gångbart skäl för tillstånd”.

Hyresnämnden gör följande bedömning.

Mina Dadashzadeh har uppgett att hon i avvaktan på att den nye köparen tillträder önskar hyra ut lägenheten för att på så sätt undvika dubbla boendekostnader. Ett sådant skäl kan i och för sig vara godtagbart. Mina Dadashzadehs begäran omfattar emellertid uthyrning till ett flertal olika personer under olika antal nätter under en tidperiod av ca en månad. De tilltänkta hyresgästerna har Mina Dadashzadeh kommit i kontakt med via sajten Airbnb, en sajt som förmedlar rum i privata bostäder runt om i världen. Den som hyr ut via Airbnb erhåller en ersättning som motsvarar den som erhålls för hotellrum. En sådan omfattande uthyrning via Airbnb som Mina Dadashzadeh begärt tillstånd till är därför, enligt hyresnämndens uppfattning, mer att likna vid hotellverksamhet av kommersiell natur än vid sådan uthyrning som den nya bestämmelsen tagit sikte på. Därtill kommer att det kan uppfattas som störande för övriga boende när många okända personer rör sig i fastigheten. Föreningen har därför också befogad anledning att vägra samtycke. Sammanfattningsvis kan Mina Dadashzadehs ansökan inte godtas. Den ska därför avslås.

Beslutet får inte överklagas.

Protokollförare

Protokollet uppvisat 2015-08-24/

Sammanträdet pågick kl. 11.30–12.00