

Policy för andrahandsupplåtelse Brf Stålpennan

Syfte

Denna policy syftar till att skapa tydlighet och förutsägbarhet för medlemmar och styrelsen avseende andrahandsupplåtelse i Brf Stålpennan. Policyn ska bidra till att föreningens trygghet, trivsel och ekonomi bibehålls.

Lagstiftning och stadgar

Policyn grundar sig på gällande lagstiftning, framför allt bostadsrättslagen och hyreslagen, samt föreningens stadgar. Styrelsen har enligt lag och stadgar rätt att godkänna eller avslå ansökningar om andrahandsupplåtelser.

Definition av andrahandsupplåtelse

Med andrahandsupplåtelse avses att en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet till en annan person att självständigt nyttja, utan att bostadsrättshavaren själv bor i lägenheten.

Ansökan om andrahandsupplåtelse

Medlemmar som önskar upplåta sin bostad i andra hand måste lämna in en skriftlig ansökan till styrelsen. Ansökan ska innehålla följande:

- Skäl till upplåtelsen.
- Hyresgästens namn och kontaktuppgifter.
- Den planerade upplåtelseperioden.
- Bostadsrättsinnehavarens adress under upplåtelseperioden.
- Handlingar till stöd för ansökan, t.ex. anställningskontrakt eller studieintyg.

Ansökan ska lämnas in minst en månad innan upplåtelseperiodens början.

Godtagbara skäl för andrahandsupplåtelse

Styrelsen kan bevilja andrahandsupplåtelse vid följande omständigheter:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort.
- Längre utlandsvistelse.
- Provboende med partner.
- Särskilda personliga eller ekonomiska omständigheter (t.ex. sjukdom).
- Upplåtelse till närstående.
- Vård av anhörig på annan ort.
- Ålder eller sjukdom.
- Inväntar planerad flytt inför pensionering.
- Militärtjänst.
- Fängelsevistelse.
- Andra skäl som styrelsen bedömer som rimliga.

För att kunna hävda vistelse på "annan ort" krävs att avståndet är minst 8 mil och minst 1,5 timmes resväg från lägenheten, d.v.s. enkel väg.

Styrelsen godkänner inte andrahandsupplåtelse av enbart ekonomiska skäl. Därför tillåts t.ex. inte upplåtelse via Airbnb eller liknande tjänster.

Tidsbegränsningar

Andrahandsupplåtelse godkänns för högst ett år i taget. Vid behov av förlängning måste en ny ansökan lämnas in.

Avgifter

Föreningen kan ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften uppgår till maximalt 10% av prisbasbeloppet per år enligt lag. Detta ska täcka de extra kostnader som en upplåtelse innebär i form av administration och slitage.

Styrelsens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavare får endast upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen har gett sitt skriftliga samtycke. Styrelsen prövar varje ansökan individuellt och beslutar utifrån föreningens och medlemmarnas bästa. Styrelsens beslut ska vara sakliga och motiverade.

Medlemmars ansvar under upplåtelsen

Bostadsrättshavaren är fortsatt ansvarig för lägenheten och avgifter till föreningen under upplåtelseperioden. Hyresgästen måste följa föreningens stadgar och ordningsregler. Eventuella brott mot dessa regler är bostadsrättshavarens ansvar.

Du som bostadsrättshavare ska tillse att hyresgästen förbinder sig att delta på städdagar samt att i övrigt iaktta och rätta sig efter de regler som bostadsrättshavare har gentemot föreningen. Vidare ska hyresgästen tillgodogöra sig den information som meddelas via nyhetsbrev, hemsida och portanslag, samt vidarebefordra denna information till bostadsrättshavaren utan dröjsmål.

Om du hyr en parkeringsplats och/eller extra förråd överläts den/dessa inte till hyresgästen.

Otillåten upplåtelse

Om en medlem upplåter sin lägenhet i andra hand utan styrelsens godkännande kan detta leda till varning och, i förlängningen, risk för förverkande av bostadsrätten.

Kommunikation och transparens

Styrelsen kommunicerar sina beslut skriftligt till medlemmen inom fyra veckor efter mottagen ansökan som uppfyller kriterierna. Policyn är tillgänglig för alla medlemmar och kan erhållas via föreningens hemsida eller styrelsen.

Undantag för regeln om styrelsens samtycke

Bostadsrättslagen ger två undantag från huvudregeln om att styrelsens samtycke krävs vid upplåtelse i andra hand.

Samtycke till andrahandsupplåtelse krävs inte i följande fall:

1. När en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten förvärvat den vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och inte antagits till medlem i föreningen. Regleringen är en konsekvens av att sådan juridisk person får utöva bostadsrätten i tre år utan att vara medlem i föreningen. Om den juridiska personen blir medlem i föreningen måste samtycke inhämtas på vanligt sätt.
2. När en lägenhet är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting. I båda fallen ska bostadsrättshavaren underrätta föreningens styrelse om upplåtelsen.

Godkänd av styrelsen 2025-02-25