

Policy för andrahandsupplåtelser Brf Flottiljen 180503

Denna policy grundar sig på riktlinjer från Fastighetsägarna, HSB, Bostadsrätterna och Riksbyggen maj 2016.

Vad är upplåtelse i andra hand?

Med upplåtelse i andrahand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten för annan för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse för bedömningen. Likaså saknar det betydelse för om den föreslagna hyresgästen är en närstående till bostadsrättshavaren. Även att olika uthyrningsagenter (som AirBnB mfl) används saknar betydelse för bedömningen huruvida det är en andrahandsupplåtelse eller inte.

Att ha någon **inneboende** hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd. En bostadsrättshavare får ha en inneboende, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller någon medlem i föreningen. Dock ska bostadsrättshavaren samtidigt utnyttja resten av lägenheten under samma tid.

Om hyresgästen bedöms ha rätt att självständigt nyttja lägenheten är det alltid fråga om en upplåtelse i andra hand

Styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd krävs i de flesta fall

Huvudregeln i bostadsrättslagen är att en bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Föreningen informerar medlemmarna om att tillstånd krävs och rekommenderar medlemmarna att använda de anökningsblanketter som föreningen tar fram och som finns på föreningens hemsida eller HSB Portalen.

För upplåtelse i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas förslag på en namngiven hyresgäst samt uppgift om den tid upplåtelsen avser.

Föreningen kommer inte att ge samtycke utan namngiven hyresgäst.

Om föreningen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren ansöka om att få hyresnämndens tillstånd till upplåtelsen. Om styrelsen avslår bostadsrättshavarens ansökan ska styrelsen ange skälen till detta och upplysa bostadsrättshavaren om möjligheten att vända sig till hyresnämnden.

Samtycke eller inte

Hyresnämndens beslut och praxis i frågor om andrahandsupplåtelse kommer att vara vägledande för styrelsens beslut. Det innebär att denna policy kommer att förändras över tid.

Föreningens styrelse har möjlighet att bevilja andrahandsupplåtelse i den utsträckning styrelsen så önskar och med hänsyn till likabehandling av medlemmar.

Godtagbara skäl

Sedan lagändringen 2014 krävs att bostadsrättshavaren har skäl (tidigare beaktansvärda skäl) för att upplåta sin bostadsrätt.

Det kan noteras av praxis att en bostadsrättshavares skäl normalt väger normalt väger lättare med tiden. Det betyder att ett skäl som åberopas första gången kan vara godtagbart, men om bostadsrättshavaren inte återvänt till lägenheten efter några års tid, är samma skäl oftast inte tillräckligt.

1 Ålder eller sjukdom

Ett skäl som anses godtagbart är att bostadsrättshavaren läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Föreningen ska inte ta ställning till om det är sannolikt att bostadsrättshavaren kommer att åter kunna använda lägenheten. Normalt ges samtycke i högst 1 år i taget.

2 Tillfälligt arbete eller studier på annan ort(även utomlands)

Tillfälligt arbete eller studier på annan ort (även utomlands) kan utgöra ett godtagbart skäl. Orten bör ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd. Normalt ges samtycke i högst 1 år i taget, men för i regel maximalt i 6 år.

3 Längre utlandsviselse(som ej är arbete eller studier)

Även en längre utlandsvistelsekan (som ej är arbete eller studier) vara ett godtagbart skäl. För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den i regel pågå minst ett par månader. Normalt ges samtycke i högst 1 år i taget, men för i regel maximalt i 2 år

4 Provsamboende

Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör ofta ett skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. Normalt ges samtycke för i högst-1 år i taget, men för i regel maximalt 2 år.

5 Uthyrning till närstående

Att bereda barn eller andra närstående bostad kan vara ett godtagbart skäl. Normalt ges samtycke för högst 1 år i taget, men för i regel i maximalt 6 år.

6 Andra skäl

Utöver det som nämns ovan kan det finnas ytterligare skäl för att upplåta sin lägenhet i andra hand. Till exempel har man har anskaffat en bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid. Normalt ges samtycke för högst 1 år i taget och för i regel i maximalt för 6 år.

Undantag från regeln om styrelsens samtycke

1 När en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten förvärvat den vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och inte antagits som medlem i föreningen. Den juridiska personen får utöva bostadsrätten i tre år utan att vara medlem i föreningen. Juridisk person kan inte bli medlem i Brf Flottiljen enligt stadgarna.

2 När lägenhet är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting enligt § 5 i föreningens stadgar.

I båda fallen ska bostadsrättshavaren underrätta föreningens styrelse om upplåtelse.

Skäl som Hyresnämnden inte funnit godtagbara

1 Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse

Den som förvärvat en bostadsrätt i spekulativt syfte utan avsikt att själv bosätta sig i lägenheten anses inte ha ett godtagbart skäl.

2 Enbart ekonomiska skäl

Hyresnämnden har funnit att skälen för upplåtelse inte vägt tillräckligt tungt vid upplåtelse enbart av ekonomiska skäl såsom upplåtelse under kortare perioder i semestertider eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten. Föreningens styrelse kan överväga varje sådan ansökan för sig.

Befogad anledning att vägra samtycke

Även om bostadsrättshavaren har ett godtagbart skäl, kan det finnas befogad anledning att inte ge sitt samtycke.

Exempel:

1 Störande hyresgäst

Den föreslagna hyresgästen är en person som är känd för att vara störande. Däremot saknar hyresgästens betalningsförmåga betydelse, eftersom bostadsrättshavaren har kvar betalningsansvaret gentemot föreningen.

2 Många korta upplåtelser hos samma bostadsrättshavare

Ytterligare en befogad anledning kan vara om bostadsrättshavaren ansöker om att hyra ut till många olika personer under den sökta perioden eller för flera kortare perioder under året. 6-7 korta (1-4 dagar) tillfällen under året har av Hyresnämnden ansetts för mycket.

Det kan uppfattas som störande för övriga boende när många okända personer rör sig i fastigheten. Bostadsrättshavaren torde sakna godtagbara skäl för att upplåta sin lägenhet i andra hand därför att upplåtelsen/upplåtelserna kan liknas vid hotellverksamhet av kommersiell natur.

Tidsbegränsningar och andra villkor

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid begränsas till att avse viss tid. Normalt bör tillstånd ges för högst 1 år i taget och maximalt för 2 respektive 6 år enligt punkterna 1-6 på sidan 2.

Föreningen kan förena sitt samtycke med villkor, till exempel följande:

- Att bostadsrättshavaren har ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten om bostadsrättshavaren vistas utomlands
- Att bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress
- Att bostadsrättshavaren ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler.

Information om hyresgästen

Styrelsen kan vilja inhämta referenser avseende den tilltänkta hyresgästens skötsamhet. Föreningens ansökningsblankett innehåller ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas.

Hyra och andra hyresvillkor.

Föreningen har inget inflytande över de villkor som bostadsrättshavaren och hyresgästen kommit överens om. Vad gäller hyresgästens besittningsrätt hänvisas till hyresnämnden (WWW.hyresnamnden.se).

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen tar i enlighet med § 12 i föreningens stadgar ut en avgift från den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften får uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet årligen. Brf Flottiljen har satt avgiften till 350 kr till hel månad. Brf Flottiljen tar inte ut avgift för kortare andrahandsupplåtelser än en(1) månad. Styrelsen meddelar bostadsrättshavaren om att avgiften kommer att tas ut senast i samband med att samtycke medges.