

UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT I ANDRA HAND - Riktlinjer och rutin för brf Finnboda Haga i Nacka

Riktlinjer vid andrahandsupplåtele

Vad är upplåtelse i andra hand?

Med upplåtelse i andra hand menas att bostadsrättshavaren upplåter sin lägenhet till en annan person som *självständigt* brukar den. Om hyra tas ut eller inte saknar betydelse. Likaså saknas betydelse om upplåtelsen varar en vecka, några månader, ett halvt år eller ännu längre.

Att ha någon *inneboende* är inte att upplåta lägenheten i andra hand.

Styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd.

Bostadsrättshavaren får inte upplåta lägenheten i andra hand utan styrelsen *samtycke*. För att upplåtelsen ska godkännas krävs förslag på namngiven hyresgäst. Generella samtycken ges inte.

Om styrelsen inte ger sitt samtycke ska skälet till detta anges. Bostadsrättshavaren kan då ansöka om att få hyresnämnden tillstånd till upplåtelse.

Godtagbara skäl

Styrelsen ska vara generös i sin bedömning av de skäl som bostadsrättshavaren anger. Skälen ska vara sakliga och godtagbara. Nedan ges exempel på sådana skäl;

- ålder eller sjukdom
- tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- längre utlandsvistelse
- vård av anhörig
- provsamboende
- uthyrning till närstående
- annat familjeskäl

Skäl som inte är godtagbara

Även om styrelsen ska vara generös i sin bedömning av skälen godtas inte alla skäl.

Ej godtagbara skäl är

- förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse
- enbart ekonomiska skäl

Befogad anledning att inte samtycka

Det kan finnas befogad anledningen för styrelsen att inte ge sitt samtycke till en upplåtelse även om bostadsrättshavaren har godtagbara skäl, exempelvis

- personliga egenskaper hos hyresgästen - den föreslagna hyresgästen är känd för att vara störande
- hänsyn till föreningen – ett stort antal andrahandsupplåtelser i föreningen
- hotellverksamhet - hyra ut till många olika personer under upplåtelseperioden

Tidsbegränsningar och andra villkor

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid begränsas till viss tid, högst ett år i taget.

Samtycke kan förenas med villkor, till exempel att bostadsrättshavaren

- har ett ombud i Sverige som kan företräda honom/henne i alla ärende angående lägenheten under upplåtelseperioden

- fortlöpande uppdaterar sin och ombudets adress
- informerar hyresgästen om föreningens stadgar och handboken A-Ö

Avgift vid andrahandsupplåtelse

Föreningen tar ut en avgift från bostadsrättshavaren som upplåter sin bostad i andra hand. Avgiften är 10% av prisbasbeloppet årligen och tas ut månadsvis via avgiftsavin.

Hyresvillkor

Föreningen har inte rätt att ha något inflytande över de hyresvillkor som bostadsrättshavaren och hyresgästen kommer överens om.

Olovlig andrahandsupplåtelse

Vid olovlig andrahandsupplåtelsen ska styrelsen inom två månader från kännedom skriftligen anmoda bostadsrättshavaren om rättelse.

Rättelse vidtas – ingen vidare åtgärd om

- tillstånd söks hos styrelsen och beviljas
- tillstånd söks hos hyresnämnden och erhålls
- uthyrningen upphör

Rättelse vidtas inte

- uppsägning av bostadsrättshavaren

Rutin vid andrahandsupplåtelse

Ansökan om tillstånd

Bostadsrättshavaren ansöker om tillstånd till andrahandsupplåtelse av bostaden hos styrelsen (brffinnbodahage@gmail.com).

Ansökan ska vara skriftlig och innehålla

- namn på och telefonnummer till föreslagen hyresgäst
- skäl/anledning till uthyrningen
- hyrestidens längd – högst ett år i taget – ny ansökan vid eventuell förlängning
- adress, e-post och telefon till bostadsrättshavaren under uthyrningstiden

Blankett - *Ansökan om tillstånd till upplåtelse av bostadsrätt i andra hand* - finns på <https://www.hsb.se/stockholm/brf/finnboda-hage/finnboda-hage-a-o/andrahandsuthyrning/>

Samtycke/Tillstånd av styrelsen

Styrelsen beslutar om tillstånd. Tillståndet kan förenas med villkor. Styrelsen meddelar bostadsrättshavaren beslutet skriftligen inom en månad från och med ansökan.

Styrelsen skickar kopia på ansökan och beslut till HSB för upplägg av avgift och bevakning.

Avgift och bevakning

Föreningen tar ut en avgift av bostadsrättshavaren för administration av upplåtelse av bostad i andra hand. Avgiften är 10 % av prisbasbeloppet årligen och tas ut månadsvis via avgiftsavin. HSB ombesörjer upplägg av avgiften och bevakning av upplåtelsestiden.