

# Brf LOBELIAN

## Policy för uthyrning i andra hand

2020-04-14

Föreningens intresse är att ha aktiva medlemmar som bor permanent i sina lägenheter. Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand till annan måste du alltid ha styrelsens skriftliga godkännande.

Förutsättningen för styrelsens godkännande är att du har en godtagbar anledning att vistas på annan plats under viss tid, dvs. att du har skäl att hyra ut din lägenhet under viss tid. Vad som anses vara ett godtagbart skäl regleras i bostadsrättslagen samt av hyresnämndens praxis. Ett godtagbart skäl kan tex. vara studier eller arbete på annan ort eller utomlands, vård av anhörig eller att du vill pröva att flytta ihop med din partner. Vidare kan det vara godtagbart att på grund av ålder eller sjukdom behöva vistas på vårdhem eller göra militärtjänstgöring. I exceptionella fall kan annan anledning godkännas.

Att exempelvis köpa en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv bo i lägenheten, är skäl som inte behöver godtas av föreningen.

Föreningen har enligt stadgarna rätt att ta ut en årlig avgift från den som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska fastställas till högst ett årligt belopp om 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kapitlet 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110)., 4.650 kr (maj 2019). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

Vidare godkänns endast andrahandsuthyrningar på minst 6 månader. Uthyrning till juridisk person godkänns inte. Det åligger medlemmen att informera styrelsen om uthyrningen upphör i förtid.

Godkännande av andrahandsuthyrning är knutet till den andrahandshyresgäst som du har uppgett i din ansökan. Före det att en ny andrahandshyresgäst flyttar in i lägenheten ska en ny ansökan skickas in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för.

Föreningen förbehåller sig rätten att i enlighet med policyn att bedöma inkomna ansökningar från fall till fall. Vid återkommande önskemål om tillstånd för uthyrning förbehåller sig styrelsen rätten att sätta en bortre gräns.

## Ansvar för lägenheten under uthyrningen

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är det du som bostadsrättshavare, som alltid ansvarar gentemot föreningen för alla dina förpliktelser, tex. att månadsavgiften betalas i tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadspikten avseende din lägenhet upprätthålls. Du bär ansvaret för att kommunicera med din hyresgäst i alla frågor som rör lägenheten och fastigheten.

Dock är det viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen. I styrelsens dagliga arbete kan det finnas tillfällen när styrelsen behöver prata med andrahandshyresgästen eller komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Det är därför viktigt att kontaktuppgifter lämnas till styrelsen.

Om du upprättar ett hyresavtal med den tilltänkta andrahandshyresgästen innan du har fått styrelsens godkännande till andrahandsuthyrningen, ska hyresavtalet vara villkorat av att föreningen lämnar sitt godkännande.

För att underlätta för blåljuspersonal, post, bud samt besökande kommer hyresgästens namn som c/o samt våningsplan att visas i entrén. Likaså ska hyresgästens namn visas på lägenhetsdörren enligt de krav på utseende som föreningen tillämpar. Föreningen står inte för kostnaden för hyresgästens dörrskylt. Det är medlemmens ansvar att informera hyresgästen om detta.

## Otillåten uthyrning i andra hand

Om du hyr ut en lägenhet utan styrelsens godkännande och inte vidtar rättelse efter anmaning, riskerar du att förlora nyttjanderätten till din lägenhet. Bostadsrätten kan då komma att försälgas genom Kronofogden på offentlig auktion.

Om du har fått avslag av styrelsen kan du få frågan prövad i hyresnämnden.

## Observera

*Föreningen godkänner en uthyrning enligt ovanstående under förutsättning:*

- Att intyg på skälet för uthyrning inkommer till föreningen.
- Att bostadsrättsinnehavaren inkommer med intyg från folkbokföringsregistret som visar aktuell mantalsskrivningsadress samt sedan hur länge.
- Att bostadsrättsinnehavaren har för avsikt att återflytta till lägenheten eller att efter godkänd uthyrning försälja lägenheten.

*Att tänka på för bostadsrättshavaren vid uthyrningen:*

- Att inkomma i god tid med ansökan till föreningen
- Att bostadsrättshavaren alltid har fullt ansvar för lägenheten
- Att ett hyreskontrakt upprättas mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen – detta ska vara villkorat av att föreningen godkänner andrahandsuthyrning
- Att tillståndet gäller i maximalt 12 månader och sedan måste förnyas.