

Policy: Uthyrning i andra hand

Inledning

Utgångspunkten för Brf Västra Johannelunds verksamhet är att medlemmarna i föreningen bor och deltar i arbetet för att främja föreningens ändamål som är att besitta och förvalta föreningens fastighet åt dess medlemmar upplåta bostäder. Om alltför många medlemmar inte längre bor i Brf Västra Johannelund finns det risk att grundläggande verksamhet inte fungerar samt att det blir svårt för föreningen att rekrytera personer till styrelser eller andra uppdrag. I allra värsta fall kan det leda till föreningen likvideras.

Ju fler medlemmar som bor i föreningen blir även gemenskapen samt trivseln och grundförutsättningen för föreningen kan upprätthållas.

Enligt §30 i föreningens stadgar så äger medlem i Brf Västra Johannelund ej rätt att upplåta lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. Sådant tillstånd kan lämnas om medlemmen har godkända skäl för upplåtelsen och föreningen ej har anledning att vägra samtycke.

Allmänt om andrahandsuthyrning/upplåtelse

Andrahandsupplåtelse eller andrahandsuthyrning föreligger när hyresgästen upplåter sin lägenhet till någon annan som ska använda lägenheten självständigt. Det är inte tillåtet att upplåta sin lägenhet i andra hand om en medlem inte har styrelsens samtycke. Detta gäller även om en medlem lånar ut lägenheten utan att ta någon hyra även om andrahandshyresgästen är en familjemedlem.

Den som utan lov upplåter sin lägenhet riskerar att förlora den, enligt §30 i Brf Västra Johannelund stadgar. Brf Västra Johannelund följer den praxis som utifrån Hyreslagen utvecklats i hyresnämnden.

Förutsättningar för godkännande

Uthyrning av andra hand skall endast godkännas av styrelsen om bostadsrättshavaren har för avsikt att flytta tillbaka och har ett giltigt skäl till behov av tillfällig uthyrning. Det styrelsen prövar är skälet till varför bostadsrättshavaren inte kan bo i sin lägenhet.

Regler

Bostadsrättshavare får endast upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd lämnas endast, om bostadsrättshavaren har ett godkänt skäl för upplåtelsen och att Brf Västra Johannelund inte har någon anledning att vägra samtycke.

- Bostadsrättsinnehavaren måste vara mantalsskriven på adressen
- För uthyrning eller upplåtelse av lägenheten i andra hand behövs alltid styrelsens tillstånd.
- Tillstånd behövs oavsett om du hyr ut lägenheten i andra hand, eller upplåter den i andra hand utan ersättning

- Uthyrning får endast ske till fysisk person, ej s.k. företagsuthyrning
- Styrelsen ställer villkor för andrahandsuthyrning som den finner lämpligt. Vid avslag på ansökan om andrahandsuthyrningen anger styrelsen skäl
- Korttidsuthyrning av t.ex. Airbnb är inte tillåtet
- Medlem som hyr ut sin lägenhet i andra hand är personligen ansvarig för att bostadsrättsföreningens trivsel- och ordningsregler följs
- Det är bostadsrättshavaren som har ansvar för lägenheten samt övriga förpliktelser gentemot föreningen i övrigt
- Medlemmen ansvarar för att under hela hyresperioden hålla styrelsen informerad om sina aktuella kontaktuppgifter
- Föreningen ska alltid ha kännedom om vem som bor i lägenheten när bostadsrättshavaren själv inte bor där
- Tillstånd beviljas alltid för begränsad tid, vanligen 6 månader, eller i upp till maximalt ett år vid styrkande med tex kursintyg
- En juridisk person kan inte köpa eller överta bostadsrätten

Skäl

Godkända skäl är endast studier eller arbete på annan ort, militärtjänstgöring, utlandstjänstgöring, särskilda behov som innebär vistelse på sjukhus/sjukhem, samboprövning eller att man av annan oförutsedd händelse tillfälligt inte kan använda lägenheten. Om bostaden är svårsåld kan tillstånd lämnas under en övergångsperiod om max ett år. Upprepad korttidsuthyrning som liknar hotellverksamhet av kommersiell natur godkänns inte.

Ansökan

Bostadsrättshavaren måste alltid begära tillstånd för andrahandsupplåtelse oavsett uthyrningstid. Ansökan skall göras till styrelsen en månad innan upplåtelsen börjar. Ansökan ska göras skriftligen görs för varje enskild uthyrning på särskild blankett som tillhandahålls av föreningen.

Avgift

En avgift om 10 % av prisbasbeloppet * per år tas ut av Brf Västra Johannelund. Hyr man ut del av år anpassas avgiften därefter. Exempelvis uthyrning för en månad kostar 369 kr. *. Prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) har för år 2016 beräknats till 44 300 kronor.

Inneboende

Bostadsrättshavaren får utan tillstånd från styrelsen upplåta lägenheten till någon som inte har någon självständig rätt att använda lägenheten. Det gäller bara personer som ingår i bostadsrättshavarens hushåll och gäster. I detta fall bor bostadsrättshavaren kvar och har kvar nyttjanderätten och kontroll över lägenheten.

Om bostadsrättshavaren däremot flyttar därifrån och någon som tidigare ingått i hushållet bor kvar ska reglerna om tillstånd för andrahandsuthyrning gälla och tillstånd krävas.

Vägrat samtycke

Med hänvisning till stadgarna om medlemskap i föreningen och föreningens intresse av att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning kommer att bebos av andra än bostadsrättshavarna själva, eftersom de inte förväntas vara lika aktiva i föreningen som en bostadsrättshavare, har Brf Västra Johannelund anledning att vägra samtycke till andrahandsuthyrning eller när uthyrningen blir långvarig.

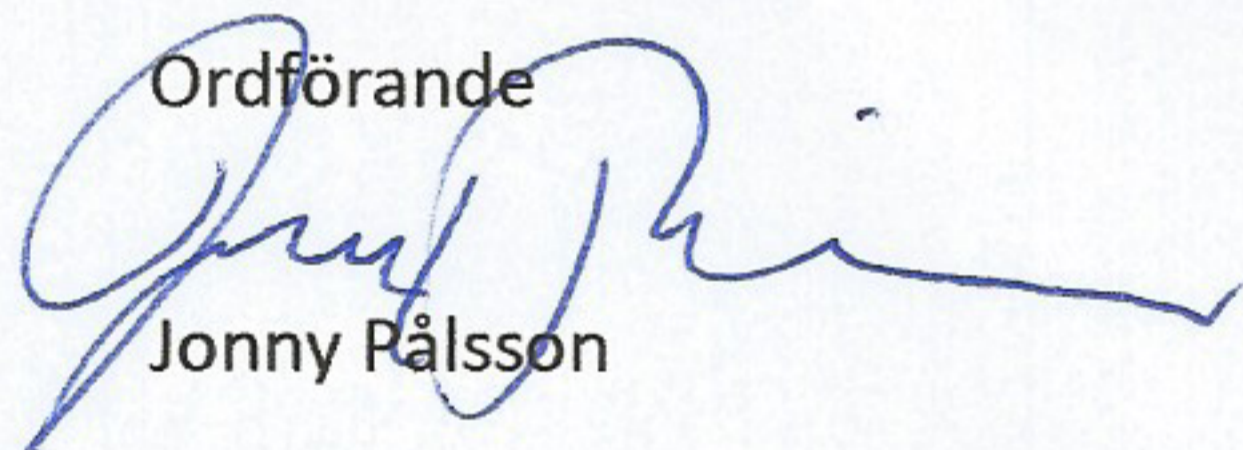
Förverkan av bostadsrätt

När en bostadsrättsinnehavare missköter sig riskerar denne att bli uppsagd av bostadsrättsföreningen (enligt §30 p.2 i föreningens stadgar). Resultatet blir att bostadsrätten förverkas, det vill säga sägs upp med omedelbar verkan, och innehavaren måste således flytta.

För att en bostadsrätt skall förverkas måste bostadsrättshavaren göra sig skyldig till allvarliga förseelser, såsom exempelvis vanvård av lägenheten eller att avgifterna inte har betalats i tid. Även när lägenheten olovligt hyrts ut i andra hand riskerar bostadsrättshavaren förverkande av bostadsrätten.

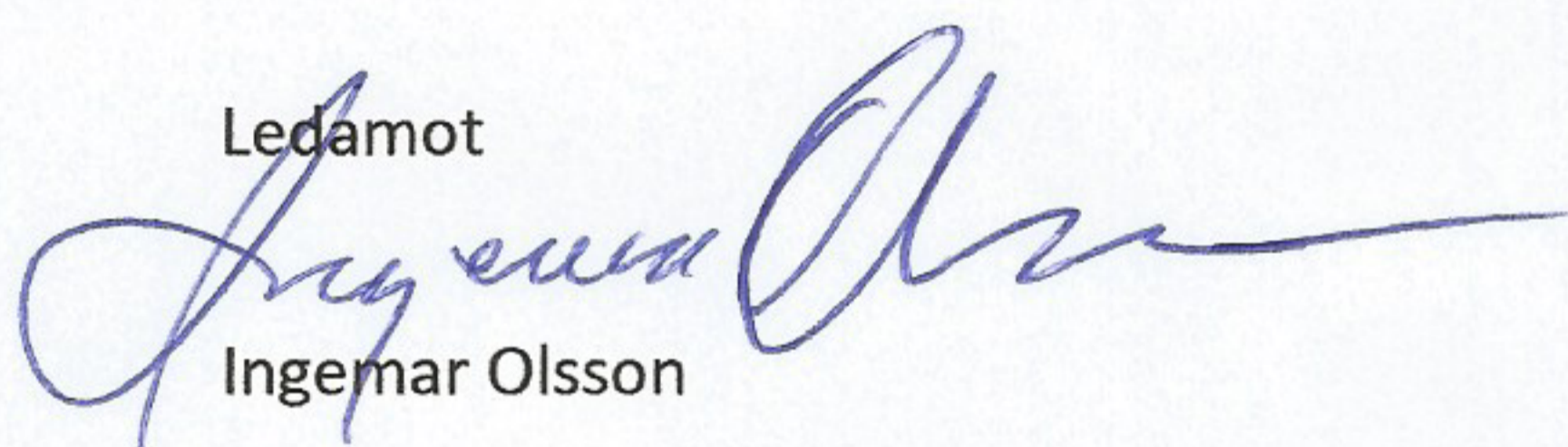
Vällingby 2017-09-25

Ordförande



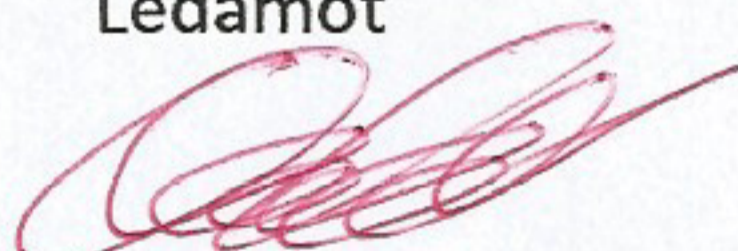
Jonny Pålsson

Ledamot



Ingemar Olsson

Ledamot



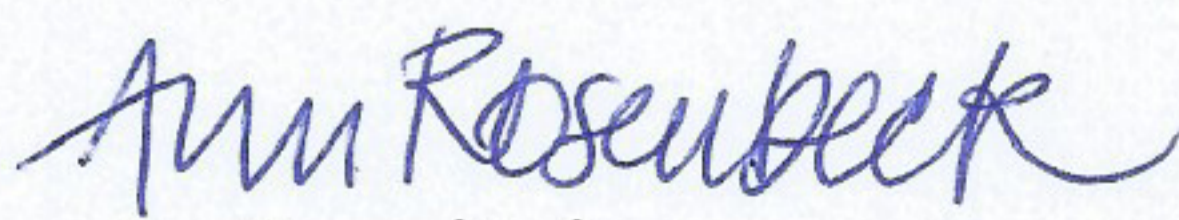
Oscar Björklund

Ledamot



Selim Kocer

Suppleant



Ann Rosenbeck

Denna policy är kontrollerad av ABJ Boförvaltning AB och juridik avseende överensstämmelse med nu gällande lagstiftning.