

Andrahandsuthyrning

—

Detta gäller mellan föreningen och bostadsrättshavaren

Här redogör vi för vilka regler som gäller mellan bostadsrättshavare och BRF Fanö vid andrahandsuthyrning.

Relationen mellan föreningen och bostadsrättshavaren vid andrahandsuthyrning regleras av bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Det ligger i föreningens intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva.

Ansökan om uthyrning

Om du låter någon annan använda din bostadsrätt självständigt är det en uthyrning i andra hand och för detta krävs det enligt bostadsrättslagen ett tillstånd från styrelsen.

Ansökan för andrahandsuthyrning finns att ladda ner på <https://se.fano.se/wp-content/uploads/2019/02/Blankett-f%C3%B6r-andrahandsuthyrning.pdf>

Den kan skickas via e-post, postas och lämnas till lokalen på Sorögatan 45.

I ansökan ska det anges hur lång tid bostaden ska hyras ut, skälet till att medlemmen vill hyra ut lägenheten och vem som kommer att bo i lägenheten under tiden.

Om en ny andrahandshyresgäst flyttar in ska en ny ansökan skickas in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för.

Skäl för uthyrning

Bostadsrättshavaren skall uppvisa godtagbara skäl för uthyrningen.

Giltiga skäl till att hyra ut en bostadsrätt

- **Ålder eller sjukdom.** Ett skäl som anses godtagbart är om du behöver läggas in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Det spelar ingen roll om du kommer att kunna använda lägenheten igen eller inte.
- **Tillfälligt arbete, militärtjänstgöring eller studier på annan ort.** Orten ska ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än cirka 8–10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg.
- **Längre utlandsvistelse.** För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den pågå i minst några månader.
- **Provsamboende.** Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör ett godtagbart skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.
- **Uthyrning till närstående.** Att barn eller andra närstående behöver bostad är ett godtagbart skäl, även det under en begränsad tid.
- **Fängelsevistelse.**
- **Marknadsläge.** Kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning. Du har svårt att få din bostad såld på grund av marknadsläget. I så fall får du normalt hyra ut i högst ett år.
- **Pensionering.** Att köpa en bostadsrätt för att bosätta dig i efter pensionering, men att hyra ut den under en övergångstid (några år) är ett godtagbart skäl.

Styrelsen kan även tillåta uthyrning av andra skäl än dessa, då varje ansökan prövas individuellt.

Några exempel på skäl som inte avses godtagbara

Att exempelvis köpa en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv avse bo i lägenheten, godtas inte av bostadsrättsföreningen.

Ett annat exempel som är inte godtagbart att hyra ut sin lägenhet av bara ekonomiska skäl, såsom att hyra ut i korta perioder vid semestertider eller för att betala tillbaka lånet på sin bostadsrätt.

Frågan om huruvida en andrahandsuthyrning föreligger är oberoende av huruvida någon ersättning utgår mellan bostadsrättshavaren och nyttjaren.

Om du inte skulle få din ansökan godkänd

Om styrelsen inte godkänner andrahandsuthyrningen kan du vända dig till hyresnämnden för att få din ansökan prövad där. Skulle hyresnämnden ge dig rätt får du hyra ut bostaden baserat på detta beslut, trots föreningens nekande.

Hur beslutet fattas

Beslut om uthyrning i andra hand fattas av styrelseledamöter som har delegation på att hantera den här typen av ärenden. Beslut rapporteras och protokollförs på nästkommande styrelsemöte. Svaret sänds skriftligen till bostadsrättshavaren via e-post om det inte föreligger andra önskingar.

Tidsbegränsat tillstånd

Tillstånd att hyra ut i andra hand är tidsbegränsad och ges ut till maximalt ett år. Om förutsättningarna är desamma som vid den ursprungliga ansökan finns det många gånger anledning att förlänga tillståndet för ytterligare ett år. Den totala tiden som en andrahandsupplåtelse bör godkännas beror på vilket skäl som ligger till grund för ansökan. Vid provsamboende accepteras högst ett år, men vid studier på annan ort kan det handla om flera år beroende på hur lång utbildningen är. I allmänhet kan det dock sägas att de av bostadsrättshavaren angivna skälen väger svagare ju längre uthyrningen pågår.

Avgift vid andrahandsupplåtelse

BRF Fanö i enlighet med kap §12 i Stadgar tar ut en avgift som uppgår till tio procent av ett prisbasbelopp per år. Avgiften tas ut månadsvis och faktureras i samband med bostadsavgiften. Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår.

Ansvar för lägenheten

Bostadsrättshavare är alltid ansvarig för lägenheten och alla sina förpliktelser gentemot föreningen, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadsplikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls.

Vi rekommenderar att du som bostadsrättshavare alltid skriver ett kontrakt mellan dig och din hyresgäst innan hyresperioden börjar. I kontraktet bör hyresperiod, hyra och uppsägningstid framgå. Ett sådant exempel finns att ladda ner på:

https://se.fano.se/wp-content/uploads/2020/04/avtal-om-andrahandsupplåtelse-av-bostadsratt_2020-04-23.pdf

Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen.

Det är dock viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen och därför skall dessa alltid uppges i ansökan.

Några tips för dig som hyr i andra hand:

- **Betala avgiften till föreningen själv.** Det är därför bäst att du betalar alla egna utgifter så som avgift till föreningen, abonnemang, el och liknande och att din hyresgäst i sin tur betalar en hyra till dig.
- **Ha kontakt med dina grannar.** Det kan vara bra att kontakta en granne och informera honom eller henne om att du ska hyra ut din bostadsrätt, och lämna dina kontaktuppgifter. Då kan grannen höra av sig om något inte är som det ska, så slipper du få reda på det från bostadsrättsföreningens styrelse.

Rätt att nyttja parkerings-/garageplats under uthyrningen

Om du redan hyr parkerings-/garageplats kan du behålla den i maximalt ett år.

Om lägenheten hyrs i mer än ett år sägs platsen upp och en ny plats kan sökas när bostadsinnehavaren avslutar andrahandsuthyrning och flyttar tillbaka till sin lägenhet.

Att ansöka om en ny, byta till en annan plats kommer inte att beviljas under uthyrningstiden.

Tänk på att platsen bara får nyttjas av dig och/eller din hyresgäst. Otillåten andrahandsupplåtelse kan vara grund för förverkande både vad gäller garage- och parkeringsplatser.

Otillåten uthyrning i andrahand

Att hyra eller låna ut en lägenhet i andra hand utan tillåtelse avses som otillåten uthyrning. Om inte medlemmen följer styrelsens anmaning till rättelse - att omgående upphöra med den otillåtna andrahandsupplåtelsen, kan det resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen blir uppsagd och bostadsrätten tvångsförsäld.

Även uthyrning efter att tidigare tillstånd löpt ut räknas som en otillåten andrahandsuthyrning.

För vidare läsning om avflyttning se Bostadsrättslagen 7 kap. 18 § p.2. och 7 kap. 19–21 §.

Frågor

Kontakta alltid styrelsen på styrelsen@fano.se med dina frågor och funderingar.