POLICY FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE
BRF TRASTEN 10

Utgångspunkt

Utgångspunkten för föreningens verksamhet är att bostadsrättshavarna främjar föreningens ändamål - som är att besitta och förvalta föreningens fastighet samt att åt dess medlemmar upplåta bostäder. Om alltför många medlemmar inte längre bor i fastigheten finns det risk att grundläggande verksamhet inte fungerar samt att det blir svårt för föreningen att rekrytera personer till styrelser och/eller andra uppdrag. I allra värsta fall kan det leda till att föreningen likvideras. Ju fler medlemmar som bor i föreningen desto bättre blir gemenskapen samt trivseln, och grundförutsättningen för föreningen kan upprätthållas.

Policyn fungerar som ett stöd för styrelsen så att alla ärenden får likvärdig bedömning och alla medlemmar i föreningen behandlas lika samt vet vilka regler som gäller.

Andrahandsupplåtelse

Andrahandsupplåtelse föreligger när bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet till någon annan som ska använda lägenheten självständigt.

En bostadsrättshavare som ska upplåta enbart en del av sin lägenhet, till exempel ett rum till en inneboende, behöver inte fråga styrelsen om lov. Detta gäller så länge som den inneboende inte ska använda lägenheten självständigt.

Tillstånd

Enligt 47 § i föreningens stadgar äger bostadsrättshavare inte rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. Bestämmelsen lyder:

> ”En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.
> Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.”

Bostadsrättshavare måste, oavsett upplåtelsetiden, begära tillstånd för andrahandsupplåtelse. Ansökan om tillstånd ska göras även när upplåtelsen är till närstående och oavsett om bostadsrättshavaren hyr ut lägenheten i andra hand eller upplåter den i andra hand utan ersättning. Den som upplåter sin lägenhet utan tillstånd riskerar att förverka sin bostadsrätt och kan tvingas flytta från föreningen. Styrelsen måste anmoda bostadsrättshavare att vidta rättelse inom två månader från det att styrelsen fick kännedom om den olovliga andrahandsupplåtelsen. Vidtas inte rättelse utan dröjsmål kan bostadsrätten komma att förverkas.

Tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd begränsas till ett år i taget och tiden kan förlängas efter en ny prövning. Ny upplåtelse kräver nytt tillstånd. Varje ansökan prövas utifrån de faktiska omständigheterna vid tidpunkten för ansökan. Är inte bostadsrättshavaren nöjd med styrelsens beslut kan han eller hon vända sig till hyresnämnden för prövning av saken.

Skäl

Exempel på vanliga situationer där ett tillstånd kan ges är följande:

- ✓ Tillfälliga studier eller arbete på annan ort
- ✓ Tillfällig vistelse utomlands eller på annan ort i landet
- ✓ Upplåtelse till närstående
- ✓ Vård av närstående
- ✓ Sammanboende på prov
- ✓ Förvärv inför pensionering
- ✓ Militärtjänstgöring på annan ort eller utlandstjänstgöring
- ✓ Särskilda behov som innebär vistelse på vårdinrättning/särskilt anpassat boende
- ✓ Andra jämförbara förhållanden

Vid ovan nämnda situationer lämnas i regel samtycke för maximalt två år. Tillstånd kan dock enbart lämnas för ett år i taget, se ovan.

Om bostaden är svårsåld kan tillstånd lämnas under en övergångsperiod om maximalt ett år. Upprepad korttidsupplåtelse som mer liknar hotellverksamhet av kommersiell natur kommer inte att godkännas. Enbart bostadsrättshavarens vilja att tillgodogöra sig hyra för lägenheten är inte ett gångbart skäl för tillstånd. Detta får betydelse vid köp eller innehav av en bostadsrätt i rent spekulativa syften.

För resterande situationer avgör omständigheterna i det enskilda fallet vid tidpunkten för ansökan den maximala längden på upplåtelsetiden. I dessa situationer ska gällande lagstiftning och praxis som följer av lagstiftningen samt föreningens stadgar vara vägledande när beslut fattas om beviljande eller avslag av andrahandsupplåtelse.

Styrelsen lämnar som huvudregel inte tillstånd för längre tid än två år sammanlagt. Endast undantagsvis lämnas tillstånd för mer än sammanlagt två år och då endast om synnerliga skäl föreligger. Synnerliga skäl kan exempelvis föreligga när en bostadsrättshavare ska gå en längre utbildning eller arbeta på annan ort då restid överstiger 1,5 timmar, enkel restid. Synnerliga skäl avser även vid upplåtelse till närstående. En praxis vid synnerliga skäl, är att den sammanlagda gränsen är satt till fyra år.

Befogad anledning att vägra samtycke

Föreningen har under alla omständigheter, det vill säga även när skäl föreligger enligt ovan, rätt att vägra samtycke om det finns en befogad anledning för sådan vägran. Mot bostadsrättshavarens skäl att upplåta lägenheten i andra hand ska således vägas om föreningen har befogad anledning att vägra samtycke.

Föreningens invändningar kan avse andrahandshyresgästens personliga kvalifikationer. Det kan till exempel handla om att andrahandshyresgästen kan förväntas uppträda störande.

Ju längre tid medlemmen avser att inte utnyttja lägenheten, desto svagare blir motiven för att andrahandsupplåtelsen ska tillåtas. Tidsfaktorn ska sålunda vägas in och efterhand som tiden går väger skälen för att tillåta andrahandsupplåtelse lättare, det vill säga skälen försvagas. (Om det till exempel är fråga om en förlängning av en andrahandsupplåtelse kan det innebära att skälen, som talar för upplåtelsen, inte längre har tillräcklig tyngd.)

Ansökan – minst en månad i förväg

Ansökan ska göras till styrelsen i god tid, minst en månad, innan upplåtelsens början. Ansökan görs för varje enskild upplåtelse skriftligen på särskild blankett som tillhandahålls av föreningen eller hämtas på föreningens hemsida. I ansökan ska följande tydligt framgå:

- ✓ Att det är bostadsrättshavaren som upprättar ansökan
- ✓ Bostadsrättshavarens personuppgifter
- ✓ Hyresobjektet
- ✓ Skälet till upplåtelsen, det vill säga varför lägenheten ska upplåtas
- ✓ Person- och kontaktuppgifter till föreslagen andrahandshyresgäst
- ✓ Vilken tid upplåtelsen ska pågå
- ✓ Kontaktuppgifter till bostadsrättshavaren under upplåtelsetiden

Styrelsen kan begära att bostadsrättshavare ska styrka skälet till andrahandsupplåtelsen genom exempelvis intyg om studier.

När en ansökan om andrahandsupplåtelse kommer in ska styrelsen ta ställning till den snarast möjligt. Alla beslut om andrahandsupplåtelse protokollföres. Styrelsens beslut ska genast meddelas bostadsrättshavaren skriftligen. Vid avslag på ansökan ska även upplysning lämnas om att det finns möjlighet för bostadsrättshavaren att överklaga styrelsens beslut till hyresnämnden.

Efter godkännande och före andrahandshyresgästens inflyttning bör kopia på hyresavtalet lämnas till styrelsen.

Tillståndet gäller endast viss bestämd andrahandshyresgäst. Om en ny andrahandshyresgäst ska flytta in ska en ny ansökan skickas in, även om upplåtelsen sker under den period som tillstånd redan beviljats för. Om så inte sker blir det fråga om en olovlig andrahandsupplåtelse.

Avgift – 10 % av prisbasbelopp

Enligt 9 § 3 stycket i föreningens stadgar får styrelsen besluta om att en avgift för andrahandsupplåtelse skall uttas:

”Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till

> högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand."

Styrelsen har fattat ett beslut om att ta ut en årlig avgift om 10 % av gällande prisbasbelopp för andrahandsupplåtelse.

Bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand debiteras avgiften per månad genom påslag på avgiften till föreningen. För det fall upplåtelsen upphör i förtid tas kontakt med styrelsen för avbrytande av månadsdebiteringen. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad.

Om en bostadsrättshavare inte betalar årsavgiften i tid, kan hans eller hennes nyttjanderätt till lägenheten förverkas.

Ansvar under upplåtelsetiden – Skriftliga hyresavtal rekommenderas

Om andrahandsupplåtelse beviljas är det bostadsrättshavaren som är ytterst ansvarig för andrahandshyresgästens handlingar. Det är således bostadsrättshavarens skyldighet att informera andrahandshyresgästen om föreningens stadgar och ordningsregler. Om andrahandshyresgästen inte sköter lägenheten eller stör grannar kan bostadsrättshavaren själv få en skriftlig varning från styrelsen och i slutändan bli uppsagd. Vi rekommenderar att skriftliga hyresavtal upprättas med anledning av detta och för förebyggande av framtida tvister.

Lägenheten är bostadsrättshavarens egendom. Tänk därför på att ha kvar hemförsäkringen med bostadsrättstillägg som skydd om något skulle hända i lägenheten. För ett fullgott skydd bör även andrahandshyresgästen teckna egen hemförsäkring. Frågor om ersättning från försäkringsbolag kan bli besvärligt vid andrahandsupplåtelse. Vi rekommenderar därför att både bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen tar kontakt med sina försäkringsbolag före upplåtelsens början och kontrollerar vad som gäller.

När andrahandshyresgästen har flyttat in i lägenheten bjuder styrelsen in honom eller henne till ett informationsmöte för genomgång av föreningens regler och besvarar eventuella frågor från andrahandshyresgästen. Det är viktigt att en god kontakt upprätthålls med samtliga boende i fastigheten, inklusive andrahandshyresgäster.

Styrelsen kommer att informera grannar på samma våningsplan om att det kommer att pågå en andrahandsupplåtelse.

Styrelsen i Brf Trasten 10