

2017-09-25

POLICY

Policy avseende andrahandsuthyrning i Bostadsrättsföreningen (Brf) Nytorpshöjden, Johanneshov

1. Allmänna grunder

Huvudregeln rörande andrahandsupplåtelse är att en bostadsrättshavare inte kan hyra ut eller låna ut sin bostadsrätt i andra hand utan styrelsens samtycke. Det spelar ingen roll vilken relation bostadsrättshavaren har till andrahandshyresgästen. Det mest omfattande undantaget från huvudregeln är att hyresnämnden kan lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse, om föreningen har vägrat samtycke. Tidigare ställdes större krav på skälen för upplåtelsen, de skulle vara *beaktansvärda*. Numera behöver bostadsrättshavaren endast skäl, vilket innebär att han/hon har större möjligheter att hyra ut i andra hand. Tillståndet får begränsas till viss tid och kan förenas med villkor. Hyresnämndens beslut kan inte överklagas.

2. Inneboende eller andrahandshyresgäst

Styrelsens samtycke krävs inte om uthyrningen inte omfattar ett självständigt brukande av lägenheten. Styrelsens samtycke krävs följaktligen inte om bostadsrättshavaren hyr ut en del av sin lägenhet, t ex ett rum, till inneboende. Bostadsrättshavaren får utrymma utomstående personer i sin lägenhet, förutsatt att det inte kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse för bedömningen. Likaså saknar det betydelse om den föreslagna hyresgästen är en närstående till bostadsrättshavaren.

I vissa fall kan det vara svårt att dra gränsen mellan inneboende och upplåtelse i andra hand. Det kan vara särskilt svårt när bostadsrättshavaren bor på annat håll och någon annan bor i lägenheten men bostadsrättshavaren ändå i någon mån fortfarande använder lägenheten.

Avgörande för bedömningen är i vilken utsträckning hyresgästen har rätt att självständigt utnyttja lägenheten. Att bostadsrättshavaren har tagit undan ett rum i lägenheten från upplåtelsen har inte ansetts medföra att det automatiskt är fråga om en inneboendesituation. Om däremot bostadsrättshavaren, utöver att undanta ett rum i lägenheten också på annat sätt använder lägenheten, exempelvis genom att sporadiskt nyttja rummet för övernattning, kan det vara fråga om en inneboendesituation. Om hyresgästen bedöms ha rätt att självständigt nyttja lägenheten är det alltid fråga om en upplåtelse i andra hand.

3. När är det tillåtet med andrahandsuthyrning

Vid andrahandsuthyrning är utgångspunkten att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand för att under en tid bo på annat håll. Det som avses är situationer där bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten för att kunna återvända till den efter en tid. Kraven på

bostadsrättshavaren att visa att han eller hon har ett behov av att kunna komma tillbaka till lägenheten kan sättas lågt. I allmänhet bör det vara tillräckligt att de anförda skälen innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten.

Nedan följer exempel på vanliga situationer där ett tillstånd kan ges.

- Arbete på annan ort.
- Studier på annan ort.
- Vistelse/arbete utomlands.
- Vård av anhörig.
- Provsamboende.
- En övergångstid för att kunna avsluta en tjänst eller liknande, t.ex. för att bostadsrätten har förvärvats inför en pensionering.

Vissa omständigheter kan inte motivera en upplåtelse. Enbart bostadsrättshavarens vilja att tillgodogöra sig hyra för lägenheten är inte ett gångbart skäl för tillstånd. Detta får betydelse vid köp eller innehav av bostadsrätt i rent spekulativa syften.

Bostadsrättshavarens skäl väger normalt lättare med tiden. När bostadsrättshavaren bor någon annanstans är det efter några års tid inte längre ett tillräckligt skäl för att lägenheten upplåts i andra hand. Hänsyn måste tas till omständigheterna i det enskilda fallet. Är det t.ex. fråga om studier på annan ort kan en längre tid komma i fråga så att studierna kan avslutas, om bostadsrättshavaren avser att återvända till lägenheten. Ett annat exempel på när en förlängd upplåtelse kan tillåtas är om barn i hushållet har något år kvar i en skola på annan ort.

När bostadsrättshavaren på grund av ålder eller sjukdom måste tas in på en vårdinrättning eller ett särskilt anpassat boende finns utan vidare skäl att upplåta lägenheten i andra hand. Efter en tid blir även i ett sådant fall anknytningen till lägenheten svagare, men anknytningen är då av underordnad betydelse.

4. Tidsbegränsning och andra villkor

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid begränsas till att avse viss tid. Normalt bör tillstånd i majoriteten av situationerna ges för högst ett år i taget (enligt rättspraxis samt *Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand*, som HSB, Fastighetsägarna, Riksbyggen och Bostadsrätterna tagit fram tillsammans).

Föreningen kan förena sitt samtycke med villkor, till exempel följande:

- att bostadsrättshavaren har ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten om bostadsrättshavaren vistas utomlands,
- att bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress,
- att bostadsrättshavaren ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler i föreningen.

5. Befogad anledning att vägra samtycke

Även om bostadsrättshavaren har ett godtagbart skäl, kan det finnas befogad anledning för föreningen att inte ge sitt samtycke till upplåtelsen. Ett exempel är om den föreslagna hyresgästen är en person som är känd för att vara störande. Den föreslagna hyresgästen bör vara en skötsam person. Däremot saknar hyresgästens betalningsförmåga betydelse, eftersom bostadsrättshavaren har kvar betalningsansvaret gentemot föreningen.

Antalet andrahandsupplåtelser i en bostadsrättsförening kan påverka föreningsarbetet och möjligheten att finna lämpliga personer till förtroendeuppdrag. Möjligheten att få personer att engagera sig i föreningsarbetet får särskild betydelse i mindre föreningar. I sådana föreningar kan det uppstå svårigheter även om ett litet antal lägenheter upplåts i andra hand. Föreningens olägenheter kan väga tyngre i bedömningen av om det finns befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse.

Ytterligare en befogad anledning kan vara om bostadsrättshavaren ansöker om att få hyra ut till många olika personer under provningsperioden. Det kan då uppfattas som störande för övriga boende när många okända personer rör sig i fastigheten. I sådana fall kan det också vara så att bostadsrättshavaren inte har godtagbara skäl för att upplåta sin lägenhet i andra hand därför att upplåtelsen närmast kan liknas vid hotellverksamhet av kommersiell natur. Vidare, om en uthyrning kan väntas påverka föreningens skatterättsliga status kan det utgöra en befogad anledning att vägra samtycke.

6. Information om hyresgästen

Styrelsen kan vilja inhämta referenser avseende den tilltänkta hyresgästens skötsamhet. Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand bör därför innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas, annars riskerar styrelsen att bryta mot regelverket om personuppgiftsbehandling.

7. Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen har rätt att ta ut en avgift från den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften får uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet årligen. Föreningen är fri att bestämma om avgiften ska tas ut årligen, månadsvis eller med annan periodicitet.

Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår. Om föreningen ger sitt samtycke till en uthyrning som är kortare än en månad, får föreningen fortfarande ta ut den högsta tillåtna avgiften för en månad. Föreningen bör meddela bostadsrättshavaren om att avgiften kommer att tas ut senast i samband med att samtycke medges.

8. Brf Nytorpshöjdens kompletterande tillämpningsbestämmelser

8.1 Allmänt.

Frågan om andrahandsuthyrning i Brf Nytorpshöjden regleras genom lagar, förordningar och Brf Nytorpshöjdens stadgar samt nedanstående policy.

Brf Nytorpshöjden menar självfallet, att lagar och övergripande bestämmelser skall följas, likväl som att den sk **"likhetsprincipen"** skall utgöra grund för styrelsens beslut om andrahandsuthyrning.

8.2 Grunder för andrahandsuthyrning

Brf Nytorpshöjden tillämpar inte den sk principen för **"fri andrahandsuthyrning"**, istället har Brf styrelse beslutat om att **"principen för reglerad uthyrning"** skall tillämpas i Brf Nytorpshöjden.

Styrelsens grund för val av **principen för reglerad uthyrning** kan i detta sammanhang, i huvudsak beskrivas enligt följande:

En köpare av en lägenhet i Brf Nytorpshöjden bör köpa en lägenhet i föreningen i första hand för att bo i lägenheten själv. Om syftet är att göra en personlig vinst och tjäna pengar på uthyrning anser styrelsen att detta inte gagnar föreningen som helhet.

Den som förvärvat en lägenhet i spekulativt syfte anses dock inte ha skäl att få upplåta lägenheten i andra hand. Om föreningen, i sådana fall, skulle medge **"fri uthyrning"** bedöms risken för negativa konsekvenser stor, t ex:

- Minskat gemensamt ansvarstagande för hela huset och föreningen
- Minskad gemenskap allmän trygghet
- Svårt att rekrytera och behålla en styrelse
- Svårt att leda och driva föreningen
- Ökad risk för olagligheter och brottslig verksamhet
- Ökad risk för ordningsstörningar och brott mot stadgar och ordningsregler
- Ökad ekonomisk risk för föreningen
- Merarbete för styrelsen
- mm

8.3 Uthyrningstid

En lägenhet kan hyras ut i enlighet med två huvudprinciper.

Den första är sk **"korttidsuthyrning"**.

Föreningen godkänner ej kortare uthyrningstid än 7 sammanhängande dagar.

Den andra huvudprincipen är sk **"långtidsuthyrning"**.

Föreningen godkänner inledningsvis en uthyrningstid om maximalt 12 månader. Om lägenhetsinnehavaren önskar hyra ut lägenheten under längre tid än 12 mån, skall **ny skriftlig ansökan** inkomma till styrelsen. I sådana fall kan styrelsen medge ytterligare 12 månaders uthyrning.

Den totala uthyrningstiden är således normalt maximalt 24 månader. I särskilda fall och efter skriftlig ansökan kan längre tid medges.

8.4 Avgifter

Kostnaden för uthyrning regleras i Brf Nytorpshöjdens stadgar §7. Föreningen debiterar bostadsrättsinnehavaren 10% av ett prisbasbelopp. Betalningen sker genom förskottsbetalning månadsvis.

En korttidsuthyrning (7 dagar) är att jämställa med en månads uthyrning och en månadsavgift skall betalas till föreningen.

8.5 Ansökan och beslut

Ansökan om andrahandsuthyrning skall ske på blanketten "*Ansökan om tillstånd till upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand*", som finns på Fastighetsägarnas hemsida och skall vara styrelsen tillhanda **senast 30 dagar** före första uthyrningsdatum.

Styrelsen bereder och beslutar om andrahandsuthyrning enligt ovanstående policy och principer.

8.6 Övrigt

Om lägenhetsinnehavaren inte stadigvarande vistas i Sverige (boende utomlands)

Skall ett ombud i Sverige utses som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten. Vidare skall bostadsrättshavaren fortlöpande hålla styrelsen underrättad om sin egen och sitt ombuds adress.

Denna Policy är upprättad 2017-09-25 genom beslut i Brf Nytorpshöjdens styrelse. Policyn träder ikraft omedelbart och gäller tills vidare.

Ordförande: Ida Hafström

Styrelseledamöter: Stefan Blomquist, Jenny Knapp, Michael Ehn, Carl Lövkrona