

Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

Syfte

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Äpplet 1-5 beslutade den 7 februari 2016 att anta riktlinjer för andrahandsuthyrning. Syftet är att medlemmar och styrelse ska veta vilka regler som gäller vid andrahandsuthyrning samt att alla ansökningar om andrahandsuthyrning behandlas lika.

Vad är andrahandsupplåtelse?

Som andrahandsupplåtelse räknas både bostadsrättshavarens uthyrning mot ersättning och om han/ hon låter någon annan bo i lägenheten kostnadsfritt. Detta gäller även om lägenheten lånas ut till någon i den närmaste familjekretsen. I riktlinjerna använder vi i fortsättningen begreppet andrahandsuthyrning, även om den är kostnadsfri.

Det är inte att betrakta som andrahandsuthyrning om bostadsrättshavaren bor kvar i sin lägenhet och hyr ut till exempel ett rum till en inneboende. I det fallet behöver styrelsen inte tillfrågas.

Ansökan om andrahandsuthyrning

Endast den som är medlem i Brf Äpplet 1-5 kan få tillstånd att hyra ut i andrahand. Ansökan om andrahandsuthyrning ska göras på särskild blankett. Blanketten kan skrivas ut från föreningens hemsida eller hämtas från någon i styrelsen. Den lämnas sedan i postlådan för Brf- styrelsen på nedre botten på Södra Kungsvägen 228 eller mailas till info@brfapplet.se. Ansökan lämnas minst en månad innan den tilltänkta hyresperiodens början.

Finns två delägare till lägenheten, ska båda skriva under ansökan.

Flyttar hyresgästen i förtid ska styrelsen meddelas så att tillståndet för andrahandsuthyrning kan återkallas. Innan ny uthyrning kan ske, ska en ny skriftlig ansökan göras.

En begäran om förlängning av tillståndet till andrahandsuthyrning ska ha inkommit till styrelsen senast en månad innan utgången av den tidigare hyresperioden.

Minsta tid för andrahandsuthyrning är 4 månader. En godkänd andrahandsuthyrning gäller i max 1 år. Därefter måste en ny ansökan göras.

Förutsättning för godkännande

Bostadsrättshavaren måste ha godtagbara skäl för att styrelsen ska godkänna andrahands- uthyrningen. Sådana skäl kan t.ex. vara tillfälligt arbete eller studier på annan ort, provboende med partner, längre vistelse på vårdhem eller militärtjänstgöring.

En förutsättning för att andrahandsuthyrning ska medges är att referenser lämnas för den tilltänkta hyresgästen.

Avgift för andrahandsuthyrning

Enligt föreningens stadgar 13§ kan styrelsen ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Den får maximalt uppgå till 10% per år av prisbasbeloppet. Om lägenheten hyrs ut för en kortare tid, beräknas avgiften efter antalet kalendermånader lägenheten är uthyrd.

Korttidsuthyrning och uthyrning till företag tillåts inte

Styrelsen godkänner inte korttidsuthyrning eller juridiska personer som andrahandshyresgäster. Det främsta skälet är att vi vill ha en stabil, lugn och trygg förening, med så få okända personer som möjligt som rör sig i husen. Ju fler okända som har tillgång till nycklar och koder, desto större blir risken t.ex. inbrott och skadegörelse.

Styrelsens beslut

Styrelsen kommer skriftligen att meddela bostadsrättshavaren beslutet på ansökan. Bostadsrättshavaren får inte gå vidare med uthyrningen innan styrelsen lämnat sitt samtycke. När ansökan är godkänd, ska en kopia på andrahandshyresavtalet lämnas till föreningen.

Vid avslag på ansökan ska styrelsen ange skäl till avslaget och upplysa bostadsrättshavaren om att hon/han kan ansöka om prövning hos Hyresnämnden. Den som hyr ut sin lägenhet utan styrelsens godkännande (och under avvaktan på Hyresnämndens tillstånd) riskerar att bli uppsagd för avflyttning.

Bostadsrättshavarens ansvar vid andrahandsuthyrning

Vem är ansvarig för lägenheten?

Bostadsrättshavaren är alltid ansvarig för lägenheten och för skyldigheterna mot föreningen. Det inkluderar t.ex. att betala alla avgifter, att vårda lägenheten och de allmänna utrymmena.

Hyresavtal

Ett hyresavtal ska alltid skrivas mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Kopia av avtalet ska skickas till styrelsen. Om hyresgästen inte sköter lägenheten eller stör grannar kan bostadsrättshavaren säga upp hyresgästen.

Föreningens ordningsregler

Bostadsrättshavaren är personligen ansvarig för att bostadsrättsföreningens trivselregler följs.

Kontakt

Bostadsrättshavaren ansvarar för att under hela hyresperioden hålla styrelsen informerad om sina aktuella kontaktuppgifter så att föreningen vid behov kan kontakta honom/henne.

Fullmakt

Om bostadsrättshavaren befinner sig utomlands under perioden för andrahandsuthyrning ska han/ hon utse en kontaktperson med fullmakt som föreningen kan kontakta och som har rätt att agera i bostadsrättshavarens ställe. Fullmakten ska lämnas till föreningen i samband med överlämning av hyresavtalet.

Försäkringar

Bostadsrättshavaren ska ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg under uthyrningsperioden. Det är lämpligt att även andrahandshyresgästen har en hemförsäkring för sina saker och för ev. skador.

Adress

Det är inte tillåtet att sätta tillfälliga klisterlappar, skyltar eller liknande med namn på dörrar. Hyresgästen ska adressändra till "c/o bostadsrättsinnehavarens namn".

Informera grannar

Om du fått tillstånd av styrelsen att hyra ut i andra hand måste du informera övriga boende i huset vilka de tillfälliga hyresgästerna är och hur länge de ska bo i din lägenhet. Gör det skriftligen eller muntligen.

Upphörande

Bostadsrättshavaren ska meddela styrelsen när andrahandsuthyrningen upphört och han/hon åter bor i lägenheten.

2018-01-08