

# Brf Hjorthagshöjden

## Riktlinjer för andrahandsupplåtelser

### Vad är en andrahandsupplåtelse?

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än bostadsrättsinnehavaren självständigt använder lägenheten. Det krävs inte att bostadsrättsinnehavaren tar betalt av den som använder lägenheten för att det skall räknas som andrahandsupplåtelse. Detta gäller även om lägenheten endast lånas ut till någon i den närmaste familjekretsen.

Enligt 48 § i föreningens stadgar äger bostadsrättsinnehavare inte rätt att upplåta lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd. Den som vill hyra eller låna ut lägenheten måste således ansöka om styrelsens godkännande. En bostadsrättsinnehavare som bara avser att upplåta en del av sin lägenhet, exempelvis ett rum till en inneboende, men själv bor kvar i lägenheten behöver däremot inte ansöka om tillstånd (se 49 §).

### Varför krävs det tillstånd för andrahandsupplåtelse?

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening. En stor omsättning av andrahandshyresgäster tenderar också att leda till ett ökat slitage och därmed högre renoveringskostnader.

### Vilka skäl kan finnas för andrahandsupplåtelse?

I vissa situationer är det befogat att bostadsrättsinnehavaren får upplåta sin lägenhet i andra hand under begränsad tid. Styrelsen tillämpar här hyresnämndens normer vid sin bedömning av en ansökan om tillstånd för andrahandsupplåtelse. Tillstånd lämnas för högst ett år i taget. Tiden kan sedan förlängas om det finns skäl för detta. Generellt gäller dock att skälen blir svagare ju längre tid som andrahandsupplåtelsen varar. Den totala tiden för andrahandsupplåtelsen kan aldrig överstiga fem år oberoende av skälen för denna.

Följande riktlinjer gäller i föreningen:

- Studier på annan ort (högst 5 år).
- Arbete på annan ort (högst 3 år).
- Vistelse på sjukhus eller vårdhem (högst 5 år)
- Provboende med sambo (högst 1 år).
- Lån eller uthyrning till närstående (högst 3 år).
- Längre utlandsvistelse (högst 3 år).
- Tid för att avveckla nuvarande boende (högst 1 år).

Styrelsen kan i undantagsfall göra avsteg från dessa riktlinjer om bostadsrättsinnehavaren har synnerliga skäl för andrahandsupplåtelsen.

Om ansökan avslås av styrelsen har bostadsrättsinnehavaren möjlighet att vända sig till hyresnämnden för att få frågan prövad.

Tillståndet gäller endast viss bestämd hyresgäst. Om lägenheten upplåts till en annan person måste en ny ansökan om tillstånd lämnas in till styrelsen. Det gäller även om det sker under den period för vilken tillstånd redan har beviljats. Det är således inte tillåtet att ansöka om andrahandsupplåtelse för viss tid och sedan hyra ut lägenheten till olika personer enstaka dagar eller veckor under denna period (airbnb).

### **Hur ansöker jag?**

Skriftlig ansökan om andrahandsupplåtelse skickas till styrelsen senast två månader innan andrahandsupplåtelsen är tänkt att påbörjas. Av ansökan ska det tydligt framgå vilken tidsperiod ansökan avser, skälen för andrahandsupplåtelsen samt namn och personnummer på den som kommer att bo i lägenheten. Styrelsen behöver även ha kontaktuppgifter till personen i fråga eftersom det kan uppstå tillfällen då styrelsen behöver komma in i lägenheten för tillsyn eller arbeten som föreningen svarar för. En särskild blankett för detta kan laddas ned från föreningens hemsida.

### **Vad kostar det?**

En avgift tas ut av bostadsrättsinnehavaren när denne upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften är avsedd att täcka föreningens administration av andrahandsupplåtelsen. Avgiften uppgår till 10 procent av det aktuella prisbasbeloppet per år och lägenhet. Den faktureras som en engångsavgift.

### **Vilket ansvar har jag för den person som lägenheten upplåts till?**

Bostadsrättshavaren har vid en andraupplåtelse fortfarande fullt ansvar för lägenheten gentemot bostadsrättsföreningen. Om den person till vilken lägenheten har upplåtits gör sig skyldig till störande beteende eller försummar att betala månadsavgiften svarar således bostadsrättsinnehavaren för detta. Det är därför viktigt att bostadsrättsinnehavaren i samband med inflyttningen informerar den person till vilken lägenheten upplåts om vilka regler som gäller i föreningen.

### **Vad händer om jag upplåter lägenheten i andra hand utan tillstånd?**

Om lägenheten upplåts utan tillstånd från styrelsen kan nyttjanderätten förverkas och föreningen vara berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning.

Dessa riktlinjer gäller från och med 2022-08-09.

Styrelsen