



Frågor och svar – Andrahandsuthyrning

Innehåll

1. Vad säger lagen?	1
2. Föreningens regler	1
3. Vad är giltiga skäl och hur länge får jag hyra ut?	2
4. Tar föreningen ut någon avgift?	2
5. Att "låna ut" lägenheten till en vän/släkting är väl inte en andrahandsuthyrning?	2
6. Tillåts korttidsuthyrning?	3
7. Kan styrelsen neka min ansökan även om jag har giltiga skäl enligt ovan?	3
8. Vad gör jag om min ansökan blir nekad?	3
9. När är en andrahandsuthyrning otillåten och vad kan det få för konsekvenser?	3
10. Vad är mitt ansvar som bostadsrättsinnehavare under tiden jag hyr ut?	3

1. Vad säger lagen?

Andrahandsuthyrning är samma sak som andrahandsupplåtelse. För enkelhetens skull används begreppet andrahandsuthyrning nedan.

Medlemmar har rätt att hyra ut sin bostad i andra hand om det finns giltiga skäl men behöver tillstånd från styrelsen för att få göra det. Blankett för ansökan finns på föreningens hemsida.

Lagen likställer upplåtelse med andrahandsuthyrning om det innebär att du låter något annan bo i din bostad och du själv inte bor där. Med andra ord spelar det ingen roll om ni har upprättat ett hyresavtal eller inte eller om personen betalar någon hyra för att det ska anses röra sig om en uthyrning i andra hand.

2. Föreningens regler

Föreningen följer reglerna i bostadsrättslagen och hyresnämndens rekommendationer och praxis vilka beskrivs i mer detalj nedan.

3. Vad är giltiga skäl och hur länge får jag hyra ut?

Vanliga skäl till att hyra ut sin bostad och som är giltiga är de som listas nedan. Tiden du får hyra ut beror på ditt skäl och anges också nedan. Godkännande av uthyrning förutsätter också att det inte finns någon annan befogad anledning att neka ansökan, se vidare under punkten sju nedan.

Skäl	Maximal tid för uthyrning (samtliga ansöks om och godkänns 6 månader i taget)
Tillfälligt arbete på annan ort.	4 år
Tillfälliga studier på annan ort	Tills studierna avslutas
Uthyrning till närstående	4 år
Provboende som sambo	1 år
Svårsåld lägenhet	1 år
Ålder eller sjukdom	Tills personen återigen kan bo i bostaden
Inväntar planerad flytt inför pensionen	1 år
Längre utlandsvistelse	1 år

Definitionen för annan ort anses vara att det är mer än 10 mils pendlingsavstånd och att restiden enkel väg överstiger 90 minuter. Det skall också röra sig om en tillfällig bosättning på annan ort med avsikten att flytta tillbaka till bostaden efter arbetets/studiernas avslutande.

Till närstående räknas föräldrar, barn, barnbarn, make/maka/registrerad partner, och sambo.

4. Tar föreningen ut någon avgift?

Ja, föreningen tar ut en administrativ avgift oavsett om uthyrning sker med eller utan hyra. Avgiften får uppgå till 10 procent av gällande prisbasbelopp per år och beräknas på antal kalendermånader som lägenheten är uthyrd. Avgiften aviseras enligt SBC:s rutiner.

Framkommer det att uthyrning skett utan tillstånd, men att styrelsen i efterhand ger sitt godkännande (sker enbart i undantagsfall) kommer avgiften tas ut retroaktivt.

5. Att "låna ut" lägenheten till en vän/släkting är väl inte en andrahandsuthyrning?

Om någon annan än bostadsrättshavaren självständigt nyttjar lägenheten, även under en mycket kort tid, anses även detta röra sig om en andrahandsuthyrning i lagens mening. Om någon hyra tas ut eller inte spelar heller ingen roll.

Här råder dock sunt förnuft i vår förening. Att låna ut sin lägenhet till en släkting eller god vän över en helg vid *enstaka tillfällen* är normalt sett inget vi kräver en ansökan för. Dock

uppskattas det om styrelsen blir informerad i förväg via mail och att kontaktuppgifter till personen som ska bo i lägenheten bifogas.

6. Tillåts korttidsuthyrning?

Nej, i vår förening tillåts inte korttidsuthyrning (exv. uthyrning via AirBnB) då detta är att likställa med hotellverksamhet.

7. Kan styrelsen neka min ansökan även om jag har giltiga skäl enligt ovan?

Ja, om styrelsen har "befogad anledning" som det kallas. Nedan är några exempel på detta:

- Total maximal uthyrningstid för angivet skäl (se punkten 3 ovan) har uppnåtts.
- Föreningen är liten och har svårt att få medlemmar att arbeta i styrelsen eller förvaltningen.
- Medlemmen vill hyra ut till någon som tidigare bott i föreningen och som då anses ha orsakat olika typer av störningar (oljud, nedskräpning, skadegörelse osv.).
- Föreningen har befogad anledning att tro att det rör sig om spekulation eller att medlemmen aldrig kommer engagera sig i föreningen eftersom de inte har några planer på att bo där (exv. upprepade ansökningar om uthyrning med olika skäl som grund, omedelbar uthyrning efter inträde i föreningen osv.)

8. Vad gör jag om min ansökan blir nekad?

Då har du rätt att vända dig till hyresnämnden för att få frågan prövad där. Styrelsen är skyldig att följa nämndens beslut. I väntan på besked gäller styrelsens beslut och du får inte hyra ut bostaden.

9. När är en andrahandsuthyrning otillåten och vad kan det få för konsekvenser?

Hyr du ut din bostad utan styrelsens tillstånd – eller trots att du fått avslag på din ansökan – handlar det om en otillåten andrahandsuthyrning.

Får styrelsen kännedom om en otillåten andrahandsuthyrning skickas först en varning (så kallad rättelseanmärkning) till den uthyrande medlemmen. Denne måste då omedelbart upphöra med uthyrningen eller inkomma med en ansökan till styrelsen. Sker inte detta förverkas bostadsrätten och medlemmen kan tvingas flytta. Styrelsen kommer koppla in jurister vid sådana fall.

10. Vad är mitt ansvar som bostadsrättsinnehavare under tiden jag hyr ut?

Generellt så gäller enligt 9 § bostadsrättslagen. När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i

överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för.

Kortfattat innebär det att om din hyresgäst missköter sig och/eller stör övriga boenden kommer styrelsen kontakta dig och be dig se till att din hyresgäst slutar med det beteendet. Sker detta vid upprepade tillfällen kommer tillståndet för uthyrningen tas tillbaka och uthyrningen måste omedelbart upphöra.