

Andrahandsuthyrning - riktlinjer brf Höstbuketten

(sammanfattning av riktlinjer fr Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB och Riksbyggen)

Syftet med riktlinjerna

Riktlinjer för styrelsens prövning av en bostadsrättshavares ansökan om upplåtelse av sin lägenhet i andra hand sparar föreningen både tid och pengar. En enhetlig hantering skapar också trygghet såväl för styrelseledamöterna som för de enskilda bostadsrättshavarna.

Vad är upplåtelse i andra hand?

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.

Styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd krävs i de flesta fall

En bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. För att upplåtelse i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas förslag på en namngiven hyresgäst. Generella samtycken utan namngiven hyresgäst bör inte ges.

Godtagbara skäl

I bostadsrättslagen anges inte vad som utgör skäl. Det kan noteras att en bostadsrättshavares skäl normalt väger lättare med tiden. Det betyder att ett skäl som åberopas för första gången kan finnas vara godtagbart, men om bostadsrättshavaren inte återvänt till lägenheten efter några års tid, är samma skäl oftast inte tillräckligt. I förarbetena och hyresnämndernas avgöranden har ett antal skäl bedömts vara godtagbara.

1. Ålder eller sjukdom – ingen praxis om tid

Ett skäl som anses godtagbart är att bostadsrättshavaren läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Föreningen ska inte ta ställning till om det är sannolikt att bostadsrättshavaren kommer att åter kunna använda lägenheten. Ingen praxis om tid.

2. Tillfälligt arbete eller studier på annan ort

Tillfälligt arbete eller studier på annan ort kan utgöra godtagbara skäl. Orten bör ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än ca 8—10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg. Praxis är att andrahandsuthyrningen kan äga rum max 3-4 år.

3. Tillfällig utlandsvistelse

Även en längre utlandsvistelse kan vara ett godtagbart skäl. För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den i regel pågå i minst några månader. Praxis är att uthyrningen får ske max 6 månader.

4. Provsamboende

Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör ofta ett skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. Praxis är att andrahandsuthyrningen kan äga rum max 1 år.

5. Uthyrning till närstående – 1 år

Att bereda barn eller andra närstående bostad kan vara ett godtagbart skäl, även om skälet i detta fall närmast hänför sig till hyresgästen. Praxis är att andrahandsuthyrningen kan äga rum max 1 år.

6. Andra skäl

Utöver de situationer som nämns ovan kan det finnas ytterligare skäl för en bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand. Exempel på godtagbara skäl är när bostadsrättshavaren anskaffat en bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid. Ett annat skäl som kan anses godtagbart är kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning så att medlemmen inte går med förlust (dvs att vid en marknadskris undvika att inköpspriset för lägenheten understiger säljpriset).

Skäl som inte funnits vara godtagbara

Även om rätten att upplåta sin bostadsrätt i andra hand är relativt generös godtas inte alla skäl.

1. Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse

Den som har förvärvat en bostadsrätt i spekulativt syfte utan avsikt att själv bosätta sig i lägenheten anses inte ha ett godtagbart skäl.

2. Enbart ekonomiska skäl

Hyresnämnden har funnit att skälen för upplåtelse inte vägt tillräckligt tungt är vid upplåtelse enbart av ekonomiska skäl såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten.

När bostadsrättshavaren under en längre period inte använt lägenheten är planer att t.ex. bo på en annan ort normalt inte heller relevanta som skäl för en upplåtelse i andra hand.

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. 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. 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 prövningsperioden. Det kan 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.

Tidsbegränsning och andra villkor

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid begränsas till att avse viss tid. Normalt bör tillstånd ges för högst ett år i taget.

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.

Korttidsuthyrning

Uthyrning via AirBnB eller liknande förmedlingssajter är inte tillåten i föreningen därför att sådan uthyrning närmast kan liknas vid hotellverksamhet av kommersiell natur.

Avgift för andrahandsuthyrning

Märk även att enligt 9§ i föreningens stadgar så tas en avgift för andrahandsupplåtelse ut. 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.

Stockholm 17 november 2021