

BRFÅRSTAGÅRD

REGLER FÖR UTHYRNING I ANDRA HAND AV BOSTADSRÄTT

Bostadsrättsmedlem har stöd i lagen för att under vissa omständigheter hyra ut sin lägenhet i andra hand. Samtidigt har bostadsrättsföreningen som kollektiv ett intresse i att så få lägenheter som möjligt i föreningen är uthyrda i andra hand. Att bo i bostadsrätt handlar om att ta gemensamt ansvar för föreningens ekonomi, fastigheter och områden. Många andrahandsuthyrningar motverkar därmed bostadsrättsföreningens syfte och mål.

Ingen lägenhet får hyras ut i andra hand utan att beslut om detta fattats av föreningens styrelse (7 kap 18§). Lagen ser mycket allvarligt på underlåtenhet att begära tillstånd för andrahandsuthyrning från styrelsen. **Skulle du hyra ut i andra hand utan att ha samtycke eller tillstånd riskerar du att bostadsrätten förverkas (7 kap 18§ pkt 2) .**

Lagen ändrades 2014 och är nu något generösare m.a.p. skäl för uthyrning. Dock skall styrelsen väga in det kollektiva behovet och se till att inte alltför många lägenheter hyrs ut samtidigt. Den enskildes skäl anses minska över tid, dvs man kan inte förutsätta att man får förlängning med samma skäl. Uthyrningen skall, enligt lag, alltid vara tidsbegränsad.

1. Uthyrning och hyresgäst skall godkännas av styrelsen innan uthyrning sker. Ansökan ska ske skriftligt till styrelsen i god tid innan den planerade uthyrningen. I ansökan ska finnas uppgifter om skäl för andrahandsuthyrning, tidsramar samt uppgifter om andrahandshyresgästen med namn och personnummer. Blankett för detta finns på föreningens hemsida eller SBCs hemsida.
2. Samtliga andrahandsuthyrningar kräver styrelsebeslut och protokollförs. Ett muntligt löfte räcker således inte.
3. Efter beviljande av uthyrning i andra hand har styrelsen rätt att ta del av kopia av hyreskontraktet.
4. Uthyrning beviljas endast i de fall giltiga skäl föreligger och hyresgästens personliga kvalifikationer medger detta.
5. Ansökan beviljas för max ett år i taget.
6. Eftersom de giltiga skälen blir svagare ju längre tid som bostadsrätten hyrs ut skall det finnas en intention att flytta tillbaka. Nedan finns några vanliga förekommande exempel på rimliga skäl för godkännande av uthyrning:
 - a. studier på annan ort
 - b. tillfälligt arbete på annan ort
 - c. särskilda familjeförhållanden, t ex provsamboende under begränsad tid.
7. Uthyrning kan ej medges om förvärv endast skett i spekulativt syfte utan avsikt till bosättning.
8. Om uthyrningen skall pågå längre tid än två år ska hyresgästen avstå från besittningsskydd. Besittningsskyddet för andrahandshyresgäst avtalas bort genom ansökan till hyresnämnden, som har särskild blankett för detta. Besittningsskyddsavstående får inte skrivas in i hyreskontraktet.
9. Finns inte giltiga skäl beviljas inte uthyrning i andra hand.

10. Vid ett eventuellt nej till andrahandsuthyrning från föreningsstyrelsen har medlem rätt att få beslutet prövat hos Hyresnämnden.
11. Styrelsen beslutade 24-02-13 att, i enlighet med stadgarna, ta ut en avgift för andrahandsuthyrning motsvarande 10% av aktuellt prisbasbelopp.