

Riktlinjer gällande andrahandsuthyrning i Brf Finagården

Syftet med riktlinjerna

Styrelsen i Finagården har tagit fram dessa riktlinjer i syfte att förenkla hanteringen av ansökan om tillstånd för andrahandsupplåtelse. Ett mål med riktlinjerna är att dessa ska leda fram till en mer enhetlig hantering av andrahandsupplåtelser och därigenom skapa en tydligare praxis. Vi vill dock poängtera att styrelsen tar beslut i varje enskilt fall.

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. Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd. En bostadsrättshavare får ha inneboende, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Styrelsens samtycke krävs i de flesta fall

Huvudregeln är att en bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke. För att upplåtelse i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas förslag på en namngiven hyresgäst. Generella samtycken utan namngiven hyresgäst ges inte. Ansökan tas emot via mail där det ska framgå en motivering för andrahandsuthyrningen, tidsperiod och namngiven hyresgäst.

Godtagbara skäl

I föreningen gäller följande:

1. Ålder eller sjukdom

Ett skäl som anses godtagbart är att bostadsrättshavaren läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom.

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.

3. Längre 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.

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.

5. Uthyrning till närstående

Att bereda barn eller andra närstående bostad kan vara ett godtagbart skäl, även om skälet i detta fall närmast hänför sig till hyresgästen.

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 (vanligtvis inte längre än 6 månader).

Skäl som vanligtvis inte anses vara godtagbara

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

Upplåtelse enbart av ekonomiska skäl såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten anses inte som godtagbara skäl. 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.

3. Airbnb

Uthyrning via Airbnb godkänns inte.

Tidsbegränsning och andra villkor

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid begränsas till att avse viss tid. Normalt ges tillstånd 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.

Beslutade av styrelsen 2019-10-23