

Regler vid andrahandsupplåtelse

Bakgrundsresonemang

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening med uppgift att upplåta bostadsrätterna i föreningens hus, och förvalta fastigheten på bästa sätt. Själva fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen. **Att äga en bostadsrätt innebär att registrerade ägare äger rätten att bo i bostaden.** Styrelsen är föreningens verkställande organ och arbetar för alla medlemmars bästa och rättvisa hantering.

Likväl som att lägenheterna utgör huset, så utgör medlemmarna föreningen. Det optimala förhållandet i en förening är att alla medlemmar rättar sig efter den ordning och de regler som gemensamt är överenskommet och dokumenterat i föreningens stadgar, och engagerar sig i trygghet, trivsel och omhändertagandet av den fastighet vi gemensamt äger rätt att använda. Styrelsen tror att föreningen uppnår det bäst genom att ägarna av bostadsrätten bor i lägenheten. Styrelsen strävar efter en kontrollerad andel andrahandsupplåtelser, och tydlig kommunikation av föreningens förväntningar när andrahandsupplåtelser sker.

Ansökan om andrahandsupplåtelse

Ett tillstånd från styrelsen krävs om en medlem önskar hyra ut sin bostadsrätt i andra hand. Ansökan lämnas in skriftligen enligt föreningens ansökningsblankett. I ansökan ska det anges:

- hur lång tid bostaden ska hyras ut
- skälet till uthyrningen
- vem som kommer att bo i lägenheten under tiden, samt kontaktuppgifter
- kontaktuppgifter till bostadsrättsinnehavaren, alternativt en kontaktperson med fullmakt
- om tillämpligt ett kompletterande dokument som styrker skälet

Om en ny andrahandshyresgäst flyttar in ska en ny ansökan skickas in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för.

Giltiga skäl

- Prova på sammanboende
- Studera eller arbeta på annan ort
- Pga ålder/sjukdom vistas på sjukhem
- Militärtjänstgöring eller utlandstjänstgöring
- Fängelsevistelse

Avgift vid andrahandsupplåtelse

Avgift för andrahandsupplåtelse fås tas ut av styrelsen. Avgiften är 1/10 av ett prisbasbelopp per år. Föreningen beslutar om avgiften ska tas ut årligen, månadsvis eller med annan periodicitet. Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår.

Ansvar för lägenheten

Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen. Därför är bostadsrättsinnehavaren alltid skyldig att uppfylla sina förpliktelser mot föreningen, t.ex. se till att månadsavgiften betalas i tid, att grannarna inte störs och att vårdnadspikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls. Vid klagomål vänder sig föreningen till bostadsrättsinnehavaren med krav om bättring. Det är då bostadsrättsinnehavarens ansvar att säkerställa att problemet upphör. Om problemet inte rättas till kan beslutet om godkänd andrahandsupplåtelse komma att ändras.

Otillåten andrahandsupplåtelse

Det är inte tillåtet att upplåta sin bostadsrätt utan styrelsens godkännande. Det regleras i Bostadsrättslagen. Uthyrning utan styrelsens tillstånd kan resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen blir uppsagd och att tvångsförsäljning av bostadsrätten sker.

Information som bostadsrättsinnehavare måste skicka med till den som hyr

1. Förväntansdokumentet "Information till hyresgäst" innehållande:
 - Förväntningar från föreningen
 - Kontakt till styrelsen
 - Kontakt till fastighetsvärd
 - Länk till föreningens hemsida
 - Föreningens Facebook-sida
2. Bifoga "bra att veta som boende"-pdf

Lagar som reglerar andrahandsupplåtelse

Lagen om uthyrning av egen bostad - reglerar mellan bostadsrättsinnehavaren och hyresgäst

Bostadsrättslagen och föreningens stadgar - reglerar mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren