

Andrahandsuthyrning BRF Vattuormen 41, Stockholm

Föreningen ska alltid ha kännedom om vem som bor i lägenheten när bostadsrättnnehavaren själv inte bor där.

När får man hyra ut i andra hand?

För att styrelsen ska bevilja tillstånd ska du ha beaktansvärda skäl (7 kap 11§ Bostadsrättslagen). Det kan till exempel vara tillfälligt arbete på annan ort, studier på annan ort, utlandstjänstgöring, provotid för samboförhållande, barns/barnbarns tillfälliga behov av bostad, familjeskäl, semester, sjukdom, annat boende på grund av ålder, sjukdom eller dödsbo. Uppräkningen är inte uttömmande - andra skäl kan också vara beaktansvärda. Den som förvärvat en bostadsrätt med spekulativa syften anses inte ha beaktansvärt skäl för att upplåta lägenheten i andra hand.

Ansökan om andrahandsuthyrning

I god tid innan uthyrningen ska en korrekt ifylld ansökan lämnas till styrelsen. Först efter att denna ansökan godkänts av styrelsen får bostadsrättsinnehavaren hyra ut lägenheten i andra hand. Om du hyr eller lånar ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning. Du kan också komma att avhysas och få lägenheten tvångsförsåld.

Maximal hyrestid är tolv månader. Vill du förlänga upplåtelsen ska du göra ny ansökan och lämna in den till styrelsen i god tid innan godkänd andrahandsupplåtelse upphör. Uthyrning tills vidare godkänns ej. Styrelsen beviljar av princip sammanlagt **högst 3 års andrahandsupplåtelse**. Det är samma norm som Hyresnämnden tillämpar. Efterhand som tiden går blir skälen att tillåta fortsatt andrahandsupplåtelse allt mindre beaktansvärda.

Även om du lånar/hyr ut till barn, barnbarn eller släkting under längre tid än en månad medan du själv bor någon annanstans gäller fortfarande ovanstående om ansökan om tillstånd från styrelsen.

Andrahandsupplåtelse - ansökan om samtycke mellan förening och bostadsrättägare

Blanketten andrahandsupplåtelse används av bostadsrättsägare i bostadsrättsföreningen för att ansöka om styrelsens samtycke om andrahandsuthyrning. Blanketten kan laddas ned från nätet, se nedan.

Andrahandsavgift på 10%

Föreningen tar vid andrahandsuthyrning ut en årlig avgift på 10% av gällande prisbasbelopp för den som fått sin andrahandsupplåtelse godkänd av styrelsen. Avgiften aviseras på medlemmens hyresavi.

I våra uppdaterade stadgar (Registrerade av Bolagsverket 2016) går det att läsa under § 7:

Avgiften för andrahandsupplåtelse tas ut med ett belopp som maximalt får uppgå till 10% årligen av gällande prisbasbelopp. Om lägenheten upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som tillståndet avser. Upplåtelse under del av månad räknas som hel månad. Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Måste jag ha ett avtal med den som hyr?

Vi rekommenderar alltid skriftliga avtal även om det inte finns något lagkrav på att ett sådant måste finnas. Muntliga avtal kan innebära att ni inte har samma tolkning av er överenskommelse vilket kan leda till onödiga tvister. Så för din egen trygghets skull bör du alltid ha ett skriftligt avtal. Det finns en del lagar som styr villkoren i kontraktet. Hyr du ut möblerat är det en god idé att göra en förteckning över möbler och inventarier. Gör också en gemensam genomgång av lägenhetens skick med andrahandshyresgästen innan uthyrningen och vid avflyttningen. Har några skador uppstått däremellan ska du kräva ersättning av den som du hyrt ut lägenheten till.

Uthyraren har ansvaret

Uthyraren har ansvar för lägenheten och att månadsavgiften betalas i tid. Den som bebor din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och du bör ha ett skriftligt hyresavtal. Informera din hyresgäst om de regler som gäller i föreningen. Du är ansvarig för att hyresgästen sköter sig.

Om andrahandshyresgästen inte sköter lägenheten eller stör grannar kan uthyraren själv få en skriftlig varning och i slutändan bli uppsagd.

Försäkringar

Frågor om ersättning av försäkringsbolag kan bli besvärligt vid andrahandsuthyrning. Vi rekommenderar därför att både den som hyr ut och hyr tar kontakt med sina försäkringsbolag och kontrollerar vad som gäller.

Dessa regler är antagna av styrelsen för BRF Vattuormen 41 2022-02-02 och är bilaga till styrelseprotokoll 1, 2022.

Ytterligare information och ansökningshandlingar finns på www.fastighetsagarna.se.
Se även blanketter under **DOKUMENT**