

POLICY FÖR BRF STENGODSET 9 AVSEENDE KORTIDSUTHYRNING AV BOSTAD

Policyn grundar sig på lagen om uthyrning av egen bostad (SFS 2012:978), föreningens stadgar samt de rekommendationer som ges av Föreningen Fastighetsägarna i Stockholm. Syftet med policyn är att tydliggöra de riktlinjer för processer och beslut som är förknippat med uthyrning i andrahand. Varje ansökan bereds och bedöms dock utifrån rådande situation, där policyn utgör ett stöd för beslut.

Ansökan om uthyrning.

Om en medlem önskar hyra ut sin bostadsrätt i andra hand krävs det enligt bostadsrättslagen ett tillstånd från styrelsen. Sådan ansökan skall ske skriftligen (blankett finns på föreningens hemsida) senast fyra veckor före ett svar önskas från föreningen. I ansökan ska det anges hur lång tid bostaden ska hyras ut, skälet till att medlemmen vill hyra ut lägenheten i andra hand och vem som kommer att bo i lägenheten under tiden. Om en ny andrahands-hyresgäst flyttar in ska en ny ansökan skickas in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för.

Skäl för uthyrning

Exempel på skäl som föreningen kan se som giltiga för att bevilja uthyrning bostadsrätt i andra hand är att bostadsrätts-havaren:

- Vill prova på ett sammanboende.
- Skall studera eller arbeta på annan ort, under en tid.
- På grund av ålder eller sjukdom behöver vistas på vårdhem.
- Har en period av militärtjänstgöring eller utlandstjänstgöring framför sig.
- Köpt en bostadsrätt i syfte att bosätta sig i den när man går i pension och även om detta ligger något år fram i tiden kan det vara giltigt skäl om, det inkluderar en geografisk flytt.
- Medlem önskar att upplåta en bostadsrätt i andra hand till sina barn.
- Synnerligen ogynnsamt försäljningsläge anses råda.

Att exempelvis köpa en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv avse bo i lägenheten, är inte att anse som giltigt skäl.

Beslutsprocess

Beslut om uthyrning i andra hand och för hur lång tid tillståndet gäller ska fattas vid ett styrelsemöte om inte styrelsen har givit delegation till någon eller några styrelsemedlemmar. Om så är fallet skall i stället en föredragning ske vid nästkommande styrelsemöte. I båda fallen skall beslutet protokollföras. Svaret skall skriftligen sändas till

bostadsrättshavaren samt skall delges föreningens medlemmar vid lämpligt tillfälle, syftande till att skapa delaktighet och uppföljning.

I samband med beviljat tillstånd för uthyrning av egen bostad kan ett årligt belopp om högst 10 procent av prisbasbeloppet (ca:44 300 kronor år 2016) komma att utgå till bostadsrättsföreningen (Under förutsättning att stöd finns för det i stadgarna).

Tillstånd att hyra ut i andra hand skall tidsbegränsas, exempelvis till ett år. Detta skrivs i beslutet som medlemmen får ta del av. Detta för att föreningen skall ha möjlighet att följa upp om exempelvis utlandstjänstgöringen eller studierna har avbrutits. Är däremot förutsättningarna desamma som vid den ursprungliga ansökan finns det ingen anledning till att inte förlänga tillståndet för ytterligare ett år. Beakta dock att andra skäl som från början var godtagbara kan försämrats över tid, varför utfallet av ny prövning kan förändras.

Ansvar för lägenheten.

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är bostadsrättshavaren alltid ansvarig gentemot föreningen för alla sina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadsplikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls. Föreningen har inga juridiska krav i relation till andrahandshyresgästen. Om något händer kan föreningen skicka en anmodan om rättelse eller krav till bostadsrättshavaren. Det är då bostadsrättshavarens ansvar att säkerställa att problemet upphör. Det är dock viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen. I det dagliga arbetet i föreningen kan det finnas tillfällen när styrelsen akut behöver prata med andrahandshyresgästen eller komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Av detta skäl skall bostadsrättshavaren förse styrelsen med namn och övriga kontaktuppgifter innan andrahandshyresgästen flyttar in i lägenheten. Är medlemmen inte är nåbar under perioden som lägenheten är uthyrd i andra hand, till exempel om han/hon befinner sig utomlands, kan lämpligen bostadsrättshavaren utse en kontaktperson med fullmakt. Alltså en person som styrelsen kan kontakta om något akut händer och som har rätt att agera i medlemmens ställe.

Otillåten uthyrning i andra hand.

Om någon hyr eller lånar ut en lägenhet i andra hand utan styrelsens skriftliga tillåtelse kommer innehavaren tillsändas ett brev där vederbörande antingen uppmanas att ansöka om uthyrning av bostaden i andra hand eller direkt tillse att uthyrningen upphör. Uthyrning utan styrelsens tillstånd eller tillstånd från hyresnämnden kan få stora konsekvenser för bostadsrättshavaren. Det kan i förlängningen resultera i att

rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen helt enkelt blir uppsagd.