



## **BRF Sköndalsterrassen**

Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

Sköndal december 2017

## SYFTE MED RIKTLINJERNA

Lägenheterna i bostadsrättsföreningen är avsedda för att den/de som äger lägenheten ska vara bosatta i den. Om du som bostadsrättsinnehavare vill hyra ut din bostadsrätt i andra hand, d.v.s. andrahandsupplåtelse, skall du söka tillstånd hos styrelsen.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköndalsterrassen beslutade den 11 december 2017 att anta riktlinjer för andrahandsuthyrning. Syftet är att medlemmar och styrelse ska veta vilka regler som gäller vid andrahandsuthyrning samt att alla ansökningar om andrahandsuthyrning behandlas lika.

## VAD INNEBÄR UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Med upplåtelse i andra hand menas både uthyrning mot ersättning och om man låter någon annan bo i lägenheten kostnadsfritt. Detta gäller även om lägenheten lånas ut till någon i den närmaste familjekretsen. I riktlinjerna använder vi i fortsättningen begreppet andrahandsuthyrning, även om den är kostnadsfri.

Det är inte att betrakta som andrahandsuthyrning om bostadsrättsinnehavaren bor kvar i sin lägenhet och hyr ut till exempel ett rum till en inneboende. I det fallet behöver styrelsen inte tillfrågas.

## ANSÖKAN OM ANDRAHANDSUTHYRNING

Endast den som är medlem i Brf Sköndalsterrassen kan få tillstånd att hyra ut i andra hand. Ansökan om andrahandsuthyrning ska göras på särskild blankett. Ansökan ska lämnas minst 35 dagar innan den tilltänkta hyresperiodens början. Finns två delägare till lägenheten, ska båda skriva under ansökan.

Blankett kan laddas ned från denna adress:

<http://www.fastighetsagarna.se/webbshop/blanketter-och-mallar/1051-tillstand-uthyrning-av-bostadsrattslagenhet>

Blankett ska skickas till [skondalsterrassen@gmail.com](mailto:skondalsterrassen@gmail.com)

Flyttar hyresgästen i förtid ska styrelsen meddelas så att tillståndet för andrahandsuthyrning kan återkallas. Innan ny uthyrning kan ske, ska en ny skriftlig ansökan göras.

En begäran om förlängning av tillståndet till andrahandsuthyrning ska ha inkommit till styrelsen senast en månad innan utgången av den tidigare hyresperioden.

Minsta tid för andrahandsuthyrning är 3 månader. En godkänd andrahandsuthyrning gäller i max 1 år. Därefter måste en ny ansökan göras.

## FÖRUTSÄTTNING FÖR GODKÄNNANDE

Bostadsrättsinnehavaren måste ha godtagbara skäl för att styrelsen ska godkänna andrahandsuthyrningen. Sådana skäl kan t.ex. vara:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort

- Provboende med partner
- Längre vistelser på vårdhem
- Längre utlandsvistelse
- Uthyrning till närstående

En förutsättning för andrahandsuthyrning ska godkännas är att referenser lämnas för den tilltänkta hyresgästen gällande ekonomi och skötsamhet.

Styrelsen godkänner inte korttidsuthyrning (kortare än 3 månader) eller juridiska personer som andrahandshyresgäster. Det främsta skälet är att vi vill ha en stabil och trygg förening där vi har god kännedom om personer som ha tillgång till nycklar och koder till fastigheterna.

Skäl som inte anses vara godtagbara skäl till andrahandsuthyrning är:

- Förvärv av lägenhet i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsuthyrning
- Enbart ekonomiska skäl, t.ex. kortare andrahandsuthyrning under semestertider

## AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

Enligt föreningens stadgar § 7 Avgifter tar styrelsen ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Beloppet uppgår till 10% per år av prisbasbeloppet. Om lägenheten hyrs ut för en kortare tid, beräknas avgiften efter antalet kalendermånader lägenheten är uthyrd.

## STYRELSENS BESLUT

Styrelsen kommer skriftligen att meddela bostadsrättsinnehavaren beslutet på ansökan. Bostadsrättsinnehavaren får inte gå vidare med uthyrningen innan styrelsen lämnat sitt samtycke. När ansökan är godkänd, ska en kopia på undertecknat andrahandshyresavtalet lämnas till föreningen.

Vid avslag på ansökan ska styrelsen ange skäl till avslaget och upplysa bostadsrättshavaren om att man kan ansöka om prövning hos Hyresnämnden.

Den som hyr ut sin lägenhet utan styrelsens godkännande samt under eventuell avvaktan på Hyresnämndens tillstånd, riskerar att bli uppsagd för avflyttning.

## BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS ANSVAR UNDER ANDRAHANDSUTHYRNING

### Vem är ansvarig för lägenheten?

Bostadsrättsinnehavaren är alltid ansvarig för lägenheten och för skyldigheter mot föreningen. Det innebär att betala alla avgifter till föreningen samt vårda lägenheten och allmänna utrymmen i enlighet med föreningens stadgar.

## Hyresavtal

Ett hyresavtal ska alltid skrivas mellan bostadsrättsinnehavaren och hyresgästen. Kopia av avtalet ska skickas till styrelsen. Om hyresgästen inte sköter lägenheten eller stör grannar ska bostadsrättsinnehavaren säga upp hyresgästen.

## Föreningens regler

Bostadsrättsinnehavaren är personligen ansvarig för att föreningens trivselregler följs.

## Kontakt

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för att under hela hyresperioden hålla styrelsen informerad om sina aktuella kontaktuppgifter så att föreningen vid behov kan kontakta bostadsrättsinnehavaren.

## Fullmakt

Om bostadsrättsinnehavaren befinner sig utomlands under perioden för andrahandsuthyrning ska man utse en kontaktperson med fullmakt som föreningen kan kontakta och som har rätt att agera i bostadsrättsinnehavarens ställe. Fullmakten ska lämnas till föreningen i samband med överlämning av hyresavtalet.

## Försäkringar

Bostadsrättsinnehavaren ska ha en hemförsäkring under uthyrningsperioden. Föreningen står för bostadsrättstillägget. Det är lämpligt att även andrahandshyresgästen har en hemförsäkring för sina saker och för eventuella skador.

## Adress

Andrahandshyresgästen kan anslå sitt namn på postlåda med c/o.

## Upphörande av andrahandsuthyrningen

Bostadsrättshavaren ska meddela styrelsen när andrahandsuthyrningen upphört och man åter bor i lägenheten.