

Andrahandsupplåtelse i BRF Astern

Styrelsen har uppmärksammat att det blir mer och mer vanligt i föreningen att den som äger lägenheten i föreningen inte själv bor i den utan istället upplåter den till någon annan på kortare eller längre tid. Det här är något som långsiktigt inte är bra för sammanhållningen i föreningen, viljan att hjälpa till på städveckorna eller på våra gemensamma städdagar tror vi också blir lägre om det är andra än ägarna som bor i föreningen.

Styrelsen vill därför med denna skrivelse meddela hur vi från och med 1 maj 2020 kommer att skärpa till våra regler för andrahandsupplåtelse.

Som bostadsrättshavare har du alltid rätt att själv bestämma hur mycket och om du överhuvudtaget ska vistas i din lägenhet. Om du vill låna eller hyra ut din lägenhet till någon annan krävs det att du har samtycke till det från styrelsen. I dagligt tal kallas det andrahandsuthyrning, men i lagtexten benämns det andrahandsupplåtelse. Detta på grund av att det saknar betydelse om man tar betalt eller inte.

Det spelar ingen roll vem som ska bo i lägenheten medan den är uthyrd. Även om det är en närstående person, till exempel ett barn eller en syster, så är det frågan om en andrahandsupplåtelse. Det är alltså alltid en andrahandsupplåtelse när en bostadsrättshavare låter någon annan självständigt bruka lägenheten.

Ansökan om andrahandsupplåtelse – tillstånd krävs

Om du vill hyra ut i andra hand måste du från 1 maj fylla i en ansökan och lämna i föreningens brevlåda på GA 30. Det gäller även för alla pågående uthyrningar om styrelsen inte har en kopia av det gällande andrahandsavtalet. Du skall lämna uppgift på anledningen till uthyrningen, vilken period uthyrningen gäller och vem som är hyresgäst. Styrelsen kommer att behandla ansökan på nästa styrelsemöte (infaller ungefär en gång i månaden undantaget juli) så var ute i god tid med din ansökan. Tänk på att skriva under blanketten och om det finns ytterligare delägare att denna också skriver under.

Styrelsen ska som utgångspunkt ge tillstånd om bostadsrättshavaren som önskar hyra ut i andra hand har skäl till uthyrningen. Styrelsens tillstånd ska begränsas i tiden. Tillståndet kommer lämnas för ett halvår eller max ett år i taget. Om bostadsrättsföreningen säger nej till andrahandsupplåtelsen har bostadsrättshavaren alltid möjlighet att vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad där.

Har du skäl?

För att en bostadsrättshavare ska ha rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs det att bostadsrättshavaren har skäl uthyrningen. Nedan finns några vanliga exempel på skäl till andrahandsupplåtelse. Notera att listan ej är uttömmande.

- Provsambo
- Bereda närstående bostad
- Arbete på annan ort
- Studier på annan ort
- Tillfällig vistelse på annan ort

Viktigt att komma ihåg när man ska bedöma bostadsrättshavarens skäl är att skälen blir svagare med tiden. Ett bra exempel på detta är att du inte kan provsambo i all evighet.

Har föreningen anledning att vägra tillstånd?

Även om bostadsrättshavaren har skäl att hyra ut i andra hand kan bostadsrättsföreningen neka ansökan om andrahandsuthyrning om föreningen har en befogad anledning till det. Exempel på vad som kan vara en befogad anledning för bostadsrättsföreningen att neka tillstånd kan vara att det redan är många bostadsrätter upplåtna i andra hand och det är svårt att tillsätta personer till förtroendevalda poster.

Beslut

Styrelsen kommer skriftligen att ge dig besked om beslutet på din ansökan. I beskedet kan även villkor för uthyrningen anges. Om du är missnöjd med beslutet kan du begära att Hyresnämnden prövar frågan. Du ansöker själv om prövning hos Hyresnämnden. Tänk på om du ändå hyr du ut lägenheten utan styrelsens samtycke har du förverkat nyttjanderätten till lägenheten.