

ANDRAHANDSUTHYRNING INOM BRF NÄKTERGALEN 27

ALLMÄNT

Att bo i bostadsrätt skiljer sig avsevärt från att bo i hyreslägenhet. En bostadsrättsförening har till exempel inget intresse av att gå med vinst. Bostadsrättsinnehavarnas månadsavgifter ska täcka utgifterna för räntor och amorteringar på föreningens lån samt driftskostnader. Genom att Du är bostadsrättsinnehavare har Du del i inte bara föreningens tillgångar utan också skulder samt driftskostnader. Du har givetvis ett ansvar för Din egen lägenhet men även för fastigheten och kringmiljön. Du väljer styrelse på en stämma och är med och beslutar om Ditt boende.

En viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening är att så många som möjligt av föreningens medlemmar stadigvarande bor i sina lägenheter. Där en omfattande andrahandsuthyrning medför flera problem. Framför allt eftersom en hyresgäst till skillnad från en bostadsrättsinnehavare i allmänhet har ett mycket litet eller inget intresse alls för att vårda föreningens gemensamma tillgångar. Det är även svårt att engagera medlemmar, som inte stadigvarande bor i huset, i det löpande föreningsarbetet. Styrelsen har därför en restriktiv policy till andrahandsuthyrning.

DEFINITION

En andrahandsuthyrning är när någon annan än Du själv som bostadsrättsinnehavare självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om Du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen, oavsett om denne betalar ersättning för det eller inte.

STYRELSENS GODKÄNNANDE

För att hyra ut i andra hand måste Du ha styrelsens samtycke via en skriftlig ansökan (ref. föreningens stadgar 14§). På ansökan ska det tydligt framgå varför lägenheten ska hyras ut, till vem den ska hyras ut och under hur lång tid. Ansökan inlämnas till styrelsens postlåda eller skickas via mejl till info@naktergalen27.se. Styrelsen bereder därefter och beslutar om din ansökan under ett ordinarie styrelsemöte, vilket inträffar ca 1 gång per månad. Tänk därför på att vara ute i god tid med din ansökan.

AVGIFT

Föreningen tar ut en avgift av bostadsrättshavare som har beviljats tillstånd att hyra ut i andra hand. Avgiften är 10 procent av det årliga prisbasbeloppet och aviseras månadsvis för perioden tillsammans med föreningsavgiften.

GODTAGBARA SKÄL

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för maximalt ett år i taget. Efter ett år omprövas ansökan med hänsyn till angivet skäl. Du har rätt att hyra ut i andra hand om det finns ett godtagbart skäl såsom:

1. Vid studier på annan ort, som längst under den tid studierna omfattar (intyg krävs).
2. Vid tillfälligt arbete på annan ort, maximalt tre år (intyg från arbetsgivare krävs).
3. För provboende med partner, maximalt 12 månader (intyg krävs).
4. Ålder eller sjukdom. Längre vistelse på vårdinrättning (intyg krävs).
5. Uthyrning till barn över 18 år som studerar (intyg krävs). I annat fall ska barnet ha delägarskap i lägenheten.

För skälen ovan gäller att bostadsrättshavaren har bott i lägenheten och varit mantalsskriven där under minst ett års tid. Det är inte ett godtagbart skäl att köpa en lägenhet, inte flytta in och sedan vilja hyra ut i andra hand. Uthyrning i en andra period av samma skäl som tidigare angivits godkännes regelmässigt inte.

Till ovan exempel på godtagbara skäl kan tilläggas att styrelsen kan godkänna en tidsbegränsad andrahandsuthyrning av synnerligen beaktansvärda skäl såsom:

1. Närstående som har blivit av med sin bostad orsakat av force majeure (intyg från myndighet eller försäkringsbolag krävs)
2. Människor på flykt som omfattas av EU:s massflyktindirektiv (intyg och identitetshandling krävs)

För skälen ovan beviljas i max två perioder om 3 månader vardera (totalt 6 månader).

HYRESVÄRD

Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och Du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och Du bör ha ett skriftligt hyresavtal. Det är viktigt att Du informerar Din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen.

OLOVLIG UTHYRNING

Hyr Du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar Du att förverka nyttjanderätten till lägenheten (våra stadgar 15§ punkt 3). Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Denna policy fastställdes av styrelsen på ett styrelsemöte 2022-03-23.