

# Policy för andrahandsuthyrning

Beslutad av styrelsen den 27 februari 2023.

Tillämpas från den 1 mars 2023.

Beredningsansvarig: Styrelsen BRF Insteget

## Sammanfattning

Policyn omfattar bestämmelser om den övergripande strukturen för andrahandsuthyrning inom bostadsrättsföreningen BRF Insteget. Syftet är att tydliggöra bostadsrättsägares skyldigheter och ansvar samt på vilka grunder som andrahandsuthyrning godkänns.

# Brf Insteget

## 1. Inledning

### 1.1 Mål och syfte

Syftet med policyn är att tydliggöra bostadsrättsägarens skyldigheter och ansvar vid andrahandsuthyrning samt tydliggöra på vilka grunder styrelsen godkänner andrahandsuthyrning. Målet är att tydliggöra regelverket för andrahandsuthyrning inom föreningen BRF Insteget.

### 1.2 Gällande regelverk

Policyn bygger på nedanstående regelverk (benämns som Regelverket framöver).

- Bostadsrättslag (1991:614)
- BRF Instegets stadgar (tillgängliga via [www.insteget.se](http://www.insteget.se)) samt via [bilaga 2](#).

### 1.3 Definitioner

#### 1.3.1 Bostadsrättshavare

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar bostadsrätt.

#### 1.3.2 Upplåtelse i andra hand (andrahandsuthyrning)

Andrahandsuthyrning innebär att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande.

## 2. Andrahandsuthyrning

Enligt Bostadsrättslagen 7 kap 10 § samt styrelsens stadgar 10 § får bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand (andrahandsuthyrning) till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ansökan om andrahandsuthyrning ska göras till styrelsen i god tid innan andrahandsuthyrningen påbörjas och enligt den blankett som finns på föreningens hemsida samt i [bilaga 1](#) i denna policy. Ansökan kan lämnas in fysiskt genom styrelsens brevlådor eller mejlas in till styrelsens mejladress, [brfinsteget@gmail.com](mailto:brfinsteget@gmail.com). Från det att ansökan om andrahandsuthyrning är komplett har Styrelsen 30 dagars handläggningstid.

Uthyrning i tredje hand är inte tillåtet i föreningen.

Styrelsen prövar först om det föreligger skäl till andrahandsuthyrning, se [avsnitt 3](#) nedan. Om skäl föreligger prövar styrelsen om föreningen saknar befogade skäl att neka uthyrningen. Styrelsen beviljar maximalt uthyrning i andra hand för ett år i taget, vilket innebär att en ny ansökan om ytterligare andrahandsuthyrning krävs vid önskad uthyrning längre än 1 år.

Samtycke från styrelsen behövs inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap Bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.
3. för det fall bostadsrätten omfattas av särskilt undantag gällande andrahandsupplåtelsen vid upplåtelsen av bostadsrätten, detta gäller i förekommande fall enbart för den först inflyttade i lägenheten. Dock gäller fortsatt andra tillämpliga regler även i dessa fall såsom att avgift enligt [avsnitt 6](#) skall erläggas och att störningar inte får förekomma osv.

# Brf Insteget

## **2.1 Ansökan om andrahandsuthyrning**

Vid ansökan om andrahandsuthyrning har bostadsrättshavaren en skyldighet att ansöka om styrelsens tillstånd i enlighet med Bostadsrättslagen 7 kap 10 §. Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten till andra ändamål än det som anges i BRF Instegets stadgar § 1. Detta gäller även för den som hyr en bostad i andra hand.

Vid ansökan ska bostadsrättshavaren ange skäl för andrahandsuthyrningen. Vad som anses utgöra godtagbara skäl regleras under [avsnitt 3](#). Styrelsen kan, vid behov, välja att inhämta intyg som stödjer det skäl som anges som grund för andrahandsuthyrningen från bostadsrättsägaren.

Vid andrahandsuthyrning ska bostadsrättshavaren upprätta ett skriftligt avtal med hyresgästen samt informera hyresgästen om föreningens trivselregler och stadgar. Bostadsrättshavaren är ansvarig för att hyresgästen följer föreningens stadgar och trivselregler under hela hyresperioden. Vid misskötsel eller liknande kan styrelsen komma att inhämta referenser om hyresgästens skötsamhet. Styrelsen rekommenderar alltid bostadsrättsägaren att undersöka skötsamhet samt betalningsförmåga hos hyresgästen innan uthyrning sker. Vi påminner om att du behöver ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg och att försäkringen behöver bibehållas även när uthyrning sker. Föreningen rekommenderar att hyresgästen tecknar egen hemförsäkring.

Bostadsrättsägaren är alltid skyldig att underrätta styrelsen om uthyrningen upphör eller göra en ny ansökan om andrahandsuthyrning ska förlängas. Vid förnyelse ska bostadsrättsägaren lämna in en ny ansökan om andrahandsuthyrning till styrelsen med och ange godtagbara skäl för uthyrning. Vid byte av hyresgäst ska bostadsrättsägaren lämna in ny ansökan om andrahandsuthyrning till styrelsen och avvakta besked innan uthyrningen får påbörjas. Ett beviljande innebär ett beviljande avseende den aktuella hyresgästen, inte ett generellt beviljande av andrahandsuthyrning.

Bostadsrättshavare som får avslag på sin ansökan av styrelsen kan begära att Hyresnämnden prövar ärendet. Hyresnämndens beslut är slutligt, dvs. det kan inte överklagas vidare.

## **2.2 Bostadsrättshavarens ansvar vid andrahandsuthyrning**

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) ska bostadsrättshavaren vid användande av lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som kan anses vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö i sådan grad att de inte bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Vid andrahandsuthyrning ansvarar bostadsrättshavaren för att hyresgästen följer ovanstående. Vid störningar som utgörs av en andrahandshyresgäst ska styrelsen ge bostadsrättsinnehavaren en tillsägelse om att se till att störningarna omedelbart upphör och underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

## **2.3 Nyckelhantering**

Vid uthyrning i andrahand ska bostadsrättshavaren ange till styrelsen hur många nycklar som lämnas ut till hyresgästen. Antalet nycklar med tillhörande blipp som lämnas ut till hyresgästen bör anges i kontraktet mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen. Om hyresgästen under hyresperioden tappar eller på annat sätt förlorar nycklar med tillhörande blipp ska styrelsen underrättas om detta skyndsamt och enligt de rutiner som finns uppsatta på föreningens hemsida.

# Brf Insteget

Bostadsrättshavaren ansvarar även för att hyresgästen hanterar nycklar och tillhörande blipp i enlighet med föreningens regler. Vid förlust av nycklar eller behov av byte av lås ställer styrelsen kostnaden till bostadsrättsägaren som då ansvarar för att det beställs nya nycklar eller byte av lås via Storstadens Lås AB eller den låssmed som styrelsen har godkänt. Byte av lås eller beställning av nycklar får ske först efter att styrelsen underrättas skriftligen och bekräftelse erhållits.

## 3 Om prövningen och godtagbara skäl för andrahandsuthyrning

Vid uthyrning i andra hand ska bostadsrättshavare ange skäl för uthyrningen. Styrelsen prövar skälen. Även om skälen för andrahandsuthyrning skulle vara godtagbara i sig kan föreningen ändå ha en befogad anledning att motsätta sig uthyrningen om hyresgästen i sig är olämplig. Det kan även finnas andra befogade skäl att motsätta sig uthyrningen, dessa får bedömas från fall till fall. En sådan situation kan vara att det finns alltför många pågående uthyrningar och att det finns för få permanent boende medlemmar som kan engagera sig i verksamheten. Uthyrning som redan pågått i flera år tidigare är också en faktor som kan föranleda att andrahandsuthyrning inte medges ytterligare eller att bara en kortare tid medges.

De skäl som anses vara godtagbara skäl för andrahandsuthyrning enligt svensk praxis är följande.

### 3.1 Ålder eller sjukdom

Om en bostadsrättshavare läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom utgör detta ett godtagbart skäl för andrahandsuthyrning och ska godkännas av styrelsen. Vård av anhörig som innebär att bostadsrättshavaren måste flytta till annan ort en kortare period ska även anses vara godtagbara skäl.

### 3.2. Tillfälligt arbete eller studier på annan ort

Tillfälligt arbete eller studier på annan ort kan utgöra godtagbara skäl för andrahandsuthyrning. Orten bör ligga längre bort än det som kan anses utgöra ett normalt pendlingsavstånd.

### 3.3 Längre utlandsvistelse

En längre utlandsvistelse under en längre period kan utgöra ett godtagbart skäl för andrahandsuthyrning. Som huvudregel ska en längre utlandsvistelse pågå i några månader för att det ska anses vara ett godtagbart skäl.

### 3.4 Provsamboende

Att vilja provsambo i ett parförhållande anses vara ett godtagbart skäl för andrahandsuthyrning. Provboendet kan antingen ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad. Provboende med person man redan är gift med godtas däremot inte som skäl.

### 3.5 Uthyrning till närstående

Andrahandsuthyrning till barn eller andra närstående kan under vissa förutsättningar anses vara ett godtagbart skäl för andrahandsuthyrning. Notera att det alltid är fråga om andrahandsuthyrning även när det rör familjemedlemmar/närstående. Det är också fråga om andrahandsuthyrning även om hyran är 0 kr. Föreningens styrelse skall därför alltid få en ansökan även i dessa fall.

### 3.6 Övriga skäl

Utöver de situationer som nämns ovan kan det finnas ytterligare skäl för en bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand. Exempel på godtagbara skäl är när bostadsrättshavaren anskaffat en bostadsrätt

# Brf Insteget

för att bosätta sig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid, kortare fängelsestraff (max 5 år). Ett annat skäl som kan anses godtagbart är kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning.

## 4 Ej godtagbara skäl

Även om rätten att upplåta sin bostadsrätt i andra hand är relativt generös godtas inte alla skäl. De skäl som inte anses vara godtagbara är följande.

### 4.1 Förvärv i spekulativt syfte med efterföljande andrahandsupplåtelse

Den som har förvärvat en bostadsrätt i spekulativt syfte utan avsikt att själv bosätta sig i lägenheten anses inte ha ett godtagbart skäl för andrahandsuthyrning.

### 4.2 Enbart ekonomiska skäl

Hyresnämnden har funnit att skälen för upplåtelse inte väga tillräckligt tungt är vid upplåtelse enbart av ekonomiska skäl såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten. När bostadsrättshavaren under en längre period inte har använt lägenheten och planen är att till exempel bo på en annan ort är det normalt inte heller relevanta som skäl för en upplåtelse i andra hand. Att hyra ut en redan såld bostad under glappet mellan försäljning och den nya köparens tillträde är ytterligare exempel på där skäl saknas. Att hyra ut bostaden upprepade korta gånger på ett sätt som liknar hotellverksamhet accepteras inte.

## 5 Avgift till föreningen vid andrahandsuthyrning

Enligt Bostadsrättslagen 7 kap 14 § stycke 1 och 5 har föreningar rätt att ta ut en avgift från bostadsrättshavaren för andrahandsuthyrning. Avgiften för att motsvara högst 10% av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgiften ska betalas på det sätt som styrelsen anger. Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m. Därutöver kan nyttjanderätten för lägenheten förverkas, i enlighet med vad som anges i vid var tid gällande bostadsrättslag.

Ovanstående innebär att BRF Insteget har rätt att ta ut en avgift som motsvarar högst 10% av gällande prisbasbelopp, prisbasbeloppet för år 2023 är fastställt till 52 500 SEK. I samband med andrahandsuthyrning under 2023 kommer BRF Insteget därför att ta ut en avgift om 5, 250 SEK från bostadsrättshavaren. Avgiften betalas in till HSB Södertörn enligt de rutiner som styrelsen förmedlar vid godkännande av andrahandsuthyrningen.

## 6 Otillåten andrahandsuthyrning

Enligt bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap 18 § p. 2 kan nyttjanderätten till lägenheten bli förverkad av föreningen om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand. Styrelsen måste dock i första hand gå ut med en tillsägelse till bostadsrättshavaren om otillåten andrahandsuthyrning och påminna om kravet på tillstånd. Bostadsrättshavaren kan rätta sig genom att antingen inkomma med ansökan om andrahandsuthyrning eller tillse att hyresgästen omedelbart flyttar.

# Brf Insteget

Om bostadsrättshavaren då får avslag på sin ansökan av styrelsen kan denne vända sig till hyresnämnden. Sådan ansökan till hyresnämnden ska ske utan dröjsmål, i praktiken inom ett par veckor. Det är bara bostadsrättshavaren som kan göra en sådan ansökan.

## 7 Förverkande av nyttjanderätten

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av Bostadsrättslagen 7 kap 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning bland annat om,

2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

Som framgår av stadgar och lag riskerar bostadsrättshavaren som upplåter i andra hand utan behövt samtycke eller tillstånd att bli förverkad. Sker fortsatt uthyrning trots att styrelsen anmodat till rättelse eller sker uthyrning trots att hyresnämnden prövat och inte lämnat tillstånd riskerar bostadsrättshavaren att bli förverkad.

\*\*\*\*