

Policy för andrahandsuthyrning i brf Björken

Ansvarstagande medlemmar är en förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening och det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrätthavarna bor i sina lägenheter och är aktiva medlemmar i föreningen.

För att hyra ut i andrahand måste du ha styrelsens samtycke. Ansökan ska vara skriftlig och ske på den blankett som finns på hemsidan. På ansökan ska det tydligt framgå varför lägenheten ska hyras ut, till vem den ska hyras ut och hur lång tid den ska hyras ut. Styrelsen lämnar besked om ansökan beviljas/avslås när den hunnit behandlas. Eftersom styrelsemöten hålls cirka en gång i månaden med uppehåll under semestertid behöver ansökan lämnas in två till tre månader innan uthyrningen ska starta.

Varje ansökan prövas individuellt men vi följer i princip den praxis som utvecklats av hyresnämnden vad gäller giltiga skäl för uthyrning i andrahand.

De skäl som föreningen betraktar som giltiga är:

- Studier på annan ort (den tid studierna pågår, intyg kan krävas in)
- Tillfälligt arbete på annan ort (avståndet ska vara minst 8–10 mil och minst 1,5 timmes resväg från lägenheten, intyg på arbetets tillfälliga karaktär kan krävas in)
- Provboende som sambo (max 1 år)
- Militärtjänstgöring (den tid tjänstgöringen pågår, intyg kan krävas in)
- Vård av anhörig på annan ort (intyg kan krävas in)
- Sjukdom/rehabilitering (den tid bostadsrättsinnehavaren är sjuk/rehabiliteras)
- Vårdboende/äldreboende (skälig tid för att avgöra om boendet permanentas)
- Längre utlandsvistelse (max 1 år)
- Uthyrning till närstående.
- Svårsåld lägenhet (max 6 månader)

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för maximalt ett år och en avgift tas ut motsvarande tio procent av ett prisbasbelopp för ett år. Den faktureras av vår ekonomiska förvaltare.

Om det finns skäl för fortsatt uthyrning efter ett år måste ny ansökan lämnas in. Man får inte stapla olika skäl efter varandra: andrahandsuthyrning ska vara tillfällig, inte permanent.

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.

Hyr du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Om föreningen nekar kan du som bostadsrättsinnehavare få saken prövad av hyresnämnden.

Inneboende

Du har rätt att ha en inneboende i din bostadsrätt, förutsatt att denne inte medför men eller problem för bostadsrättsföreningen eller annan medlem (7:8 bostadsrättslagen). Du behöver inte ha något tillstånd för uthyrningen när den endast gäller en del av lägenheten och du själv bor kvar. Du har inte heller någon plikt att lämna information om vem som hyr rummet av dig. Det är frihet under ansvar. Om det skulle uppstå problem, exempelvis att din inneboende stör grannarna eller liknande, är det du som är ansvarig för detta (7:9 bostadsrättslagen). Med tanke på detta är det bra att upprätta ett skriftligt hyresavtal med din inneboende där bland annat de viktigaste förhållningsreglerna framgår.

Om du däremot hyr ut men inte själv bor i lägenheten under tiden, är det en andrahandsuthyrning och då måste du alltid ha samtycke från bostadsrättsföreningen (7:10 bostadsrättslagen).