

Bostadsrättsföreningen Gyllenekens regler för andrahandsupplåtelse, d v s uthyrning i andra hand

Andrahandsupplåtelse

En andrahandsupplåtelse blir det så snart en bostadsrättshavare har lämnat över lägenheten till någon annan person under en viss tid utan att själv vistas där. Det spelar ingen roll om det är en nära släkting eller någon annan som bor i lägenheten och inte heller om man tar ut någon hyra eller ej.

1. Ansökan om tillstånd

Vill bostadsrättshavaren upplåta lägenheten i andra hand måste man först få **styrelsens tillstånd**. En ansökan om tillstånd till upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand skall alltid tillställas styrelsen i skriftlig form. Där skall uppges a) **skäl** till varför du vill hyra ut din lägenhet, b) **hur länge** du vill hyra ut den och c) **till vem**. Vid byte av hyresgäst i lägenheten under uthyrningsperioden måste en ny ansökan lämnas till styrelsen. Styrelsen skall vid varje andrahandsuthyrning tillställas en kopia av andrahandskontraktet.

Fastighetsägarna tillhandahåller gratis mallar för ansökan och för avtal mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen, dessa finns att hämta på webbplatsen www.fastighetsagarna.se.

2. Godtagbara skäl

Det är styrelsen som fattar beslut om bostadsrättshavaren får hyra ut sin lägenhet. Alla skäl är inte godtagbara. Styrelsen godkänner inte att bostadsrättshavaren hyr ut sin lägenhet bara för att tillgodogöra sig hyra, eller så kallad semesteruthyrning. Däremot kan godtagbara skäl vara att man skall arbeta eller studera på annan ort under en period, man vill pröva på ett sammanboende eller om man av medicinska eller familjeskäl måste vara hemifrån under en period. Bostadsrättshavaren har också rätt att upplåta bostaden i andra hand till sina barn.

3. Hyresperiod

Styrelsen har valt att begränsa tidsperioden till ett år. Detta innebär att en ny ansökan måste inlämnas till styrelsen innan tiden har löpt ut om man behöver fortsätta hyra ut lägenheten. Den totala uthyrningstiden beror på de skäl som presenteras.

4. Avgift

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar har föreningen rätt att ta ut en årlig avgift av den som hyr ut sin bostadsrätt. Avgiften är satt till högst ett årligt belopp om 10 % av det aktuella prisbasbeloppet.

5. Försäkring

Lägenheten är bostadsrättshavarens egendom och det är därför viktigt att ha hemförsäkring om något skulle hända i lägenheten. Även andrahandshyresgästen bör ha en hemförsäkring för sina saker och för att kunna ersätta bostadsrättshavaren vid eventuella skador.

6. Ansvar för lägenheten

Det är alltid bostadsrättshavaren som har ansvaret både för lägenheten och för de skyldigheter man som medlem har gentemot bostadsrättsföreningen även om lägenheten är uthyrd i andra hand. Detta ansvar inkluderar betalning i rätt tid av månadsavgiften till föreningen, att grannarna inte blir störda och att vårdnadspikten av lägenheten och de allmänna utrymmen man använder i fastigheten upprätthålls. Det är därför viktigt att kontrollera den som skall bo i andra hand i lägenheten, t ex be om referenser, kontrollera med kronofogden samt begära att få en aktuell inkomstuppgift.

7. Information till bostadsrättsföreningen

Styrelsen måste få kontaktuppgifter där bostadsrättshavaren kommer att vara anträffbar under sin frånvaro. Om man är svår att nå under uthyrningsperioden bör man lämna fullmakt till en person som finns tillgänglig för föreningen, alltså en person som styrelsen kan kontakta om något händer. Bostadsrättshavaren skall även informera styrelsen om andrahandshyresgästens namn och övriga kontaktuppgifter. *Fastighetsägarna* tillhandahåller mallar för fullmakt och hyresavtal. Skriftliga hyresavtal bör alltid upprättas. Om andrahandshyresgästen inte sköter sina åtaganden under hyrestiden gäller hyreslagen, vilket kan innebära att hyresgästen sägs upp.

8. Hyrans storlek

Parterna är fria att komma överens om hyrans storlek, hyran bör dock inte sättas påtagligt högre än bostadsrättshavarens kapital- och driftskostnader för lägenheten.

9. Otillåten uthyrning i andra hand

Uthyrning av bostaden utan styrelsens tillstånd eller tillstånd från hyresnämndens kan få stora konsekvenser för bostadsrättshavaren. Det kan resultera i att rätten till lägenheten förverkas, alltså att medlemmen blir uppsagd.

Mer information och diverse mallar för olika typer av avtal samt fullmakt finns att hämta hos *Fastighetsägarna*, www.fastighetsagarna.se