



Policy för andrahandsuthyrning Brf Fyren, Härnösand

INLEDNING

En bostadsrättsförening är en form av ägarskap som vilar på föreningstanke och medlemmarnas gemensamma intresse av ett tryggt och väl fungerande boende. Investering i eget boende borgar för engagemang i såväl fastigheter som dess omgivningar. När lägenheter säljs önskar såväl gamla som nya ägare ett välskött och inbjudande bostadsområde. Detta vill bostadsrättsföreningens styrelse värna om.

Bostadsrättshavarens skäl till uthyrningen ska vägas mot de befogade invändningar som en bostadsrättsförenings styrelse kan ha.

Enligt lagändring 1 juli 2014 krävs det att bostadsrättshavaren har godtagbara skäl för att få hyra ut.

VAD SÄGER LAGEN?

Bostadsrättshavare har **rätt att hyra ut** sin lägenhet enligt reglerna om andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen (1991: 614) 7 kap. 8 § och 10-11 § §.

Enligt regeln i 7 kap. 10 § bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande **endast om styrelsen ger sitt samtycke**.

Om **styrelsen inte ger sitt samtycke** får bostadsrättshavaren enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen ändå upplåta sin lägenhet i andra hand **om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd** till upplåtelsen. Bostadsrättsinnehavaren ordnar själv med prövning i frågan hos hyresnämnden. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har rimliga skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att neka samtycke. **Tillståndet ska begränsas till viss tid och får förenas med villkor.**

Om bostadsrättshavaren **hyr ut sin lägenhet i andra hand utan att inhämta samtycke eller tillstånd** får föreningen enligt 7 kap. 18-21 § §, med vissa begränsningar, säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Det innebär att bostadsrättshavarens nyttjanderätt till lägenheten förverkas. Styrelsens prövning i frågan om samtycke vilar på hyresnämndens praxis i tillståndsärenden.

Reglerna i bostadsrättslagen kompletteras av 9 § och 47 § i nuvarande stadgar för Brf Fyren där det framgår av 9 § att **avgift för andrahandsuthyrning får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10% av gällande prisbasbelopp.**

TÄNKBARA SKÄL FÖR ANDRAHANDS-UTHYRNING

Skälet för andrahandsuthyrningen vägs mot föreningens intressen.

Föreningen ser fördelar med att de som äger lägenheten också bor i den.

Ägaren bör därför själv bo i sin lägenhet innan det kan anses skäligt att hyra ut den.

DETTA SKA FRAMGÅ AV ANSÖKAN TILL BRF FYREN, HÄRNÖSAND

Enligt 47§ bostadsrättslagen ska bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin lägenhet i andra hand ansöka enligt nedan

♣ skriftlig ansöka om styrelsens samtycke på BRF Fyrens ansökningsblankett

♣ skäl till upplåtelsen

♣ tidsperiod för uthyrningen

♣ andrahands-hyresgästens namn

Brf styrelse har beslutat om följande tillägg till ovanstående

♣ personnummer, aktuellt telefonnummer och mailadress på andrahands-hyresgästen

♣ bostadsrättshavarens aktuella postadress, aktuellt telefonnummer och mailadress under tiden för andrahandsuthyrningen

TIDSBEGRÄNSNING OCH ANDRA VILLKOR

Ett samtycke från styrelsen begränsas till att avse bestämd tid, normalt ett år. Förnyat samtycke kan ges två gånger med ett års förnyelse i taget. Bostadsrättsinnehavaren själv är då ansvarig för att förnyad ansökan om samtycke sker innan godkänt samtycke utgår i tid.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förena sitt samtycke med villkoren att

♣ bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen **fortlöpande underrättad** om sin egen gällande postadress, telefonnummer och e-postadress

♣ såväl bostadsrättshavaren som andrahands-hyresgästen ska ha en för lägenheten gällande **hemförsäkring** med bostadsrättstillägg under uthyrningsperioden

♣ **observera att parkeringsplats** som bostadsrättsinnehavaren har kan **INTE** gå över till andrahands- hyresgäst.

Parkering ska omfördelas till annan bostadsrättsinnehavare som själv bor i området.

SKÄL ATT NEKA SAMTYCKE

Även om bostadsrättshavaren anfört ett rimligt skäl för andrahandsuthyrningen kan det finnas fog för styrelsen att neka samtycke. Andrahandshyresgästen skall rätta sig efter stadgar och ordningsregler.

”HOTELLVERKSAMHET” OCH LIKNANDE

Bostadsrättslagen (1991: 614) 7 kap. 8 § anger att (citrat) ”Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen”. Mot den bakgrunden har styrelsen beslutat att all form av yrkesmässig uthyrning såsom hotellverksamhet, ”bed and breakfast” och liknande inte är tillåten. Sådan verksamhet innebär en stor risk för att koder, nycklar och ”taggar” sprids till okända personer samt att okända personer rör sig i fastigheterna. Störningsrisk för andra medlemmar i föreningen är därmed betydande. Det är också oskäligt att föreningen ska bära kostnader för enskild medlems yrkesverksamhet.

Styrelsen Brf Fyren Härnösand 2015-11-10

Reviderat 2022-02-28