BRF Vinkelhaken i Lund

Riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

**Vad är upplåtelse i andra hand?**

Med upplåtelse i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse för bedömningen. Likaså saknar det betydelse om den föreslagna hyresgästen är en närstående till bostadsrättshavaren. Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd.

En bostadsrättsinnehavare får ha inneboende, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Det kan vara svårt att dra gränsen mellan inneboende och upplåtelse i andra hand när bostadsrätts-havaren bor på annat håll och någon annan bor i lägenheten men bostadsrättshavaren ändå i någon mån fortfarande använder lägenheten.

Avgörande för bedömningen är i vilken utsträckning hyresgästen har rätt att självständigt utnyttja lägenheten. Att bostadsrättshavaren har tagit undan ett rum i lägenheten från upplåtelsen har inte ansetts medföra att det automatiskt är fråga om en inneboendesituation. Om däremot bostadsrätts-havaren, utöver att undanta ett rum i lägenheten också på annat sätt använder lägenheten, exempelvis genom att sporadiskt nyttja rummet för övernattning, kan det vara fråga om en inneboendesituation. Om hyresgästen bedöms ha rätt att självständigt nyttja lägenheten är det alltid fråga om en upplåtelse i andra hand.

#### Styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd krävs i de flesta fall

Huvudregeln i bostadsrättslagen är att en bostadsrättshavare inte får upplåta sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Föreningen bör informera medlemmarna om att tillstånd krävs och rekommendera medlemmarna att använda de ansökningsblanketter för upplåtelse i andra hand som föreningen tagit fram. För att upplåtelse i andra hand ska kunna godkännas ska det finnas förslag på en namngiven hyresgäst. Generella samtycken utan namngiven hyresgäst bör inte ges. Blanketten ska vara styrelsen tillhanda minst 4 veckor innan tilltänkt tillträde.

Om föreningen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren ansöka om att få hyresnämndens tillstånd till upplåtelsen.

Hyresnämnden ska ge tillstånd till upplåtelsen om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Om styrelsen avslår bostadsrättshavarens ansökan bör styrelsen ange skälen till detta och upplysa bostadsrätts-havaren om möjligheten att vända sig till hyresnämnden

 **Undantag från regeln om styrelsens samtycke**

Bostadsrättslagen ger två undantag från huvudregeln om att styrelsens samtycke krävs vid upplåtelse i andra hand.

Samtycke krävs inte i följande fall:

1. När en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten förvärvat den vid exekutivauktion eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen och inte antagits till medlem i föreningen. Regleringen är en konsekvens av att sådan juridisk person får utöva bostadsrätten i tre år utan att vara medlem i föreningen. Om den juridiska personen blir medlem i föreningen måste samtycke inhämtas på vanligt sätt.

2. När en lägenhet är avsedd för permanent boende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

I båda fallen ska bostadsrättshavaren underrätta föreningens styrelse om upplåtelsen.

#### Samtycke eller inte, något om bostadsrättsföreningens beslut

Vilka skäl till andrahandsupplåtelse anses godtagbara respektive icke godtagbara enligt förarbeten och hyresnämndens avgöranden. När har föreningen befogad anledning att neka samtycke. Om föreningen inte ger sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden för att få ansökan prövad där. Föreningen kan välja att ge samtycke till andrahandsupplåtelse även i de fall hyresnämnden normalt inte ger tillstånd. Om föreningen däremot är mer strikt i sin bedömning kommer troligtvis hyresnämnden att ändra föreningens beslut.

#### Godtagbara skäl

Reglerna om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand ändrades 2014. Tidigare krävdes det att bostadsrättshavaren hade beaktansvärda skäl för att hyresnämnden skulle ge tillstånd till upplåtelse i andra hand. Nu krävs bara att bostadsrättshavaren har skäl.

I bostadsrättslagen anges inte vad som utgör skäl. Det kan noteras att en bostadsrättshavares skäl normalt väger lättare med tiden. Det betyder att ett skäl som åberopas för första gången kan finnas vara godtagbart, men om bostadsrättshavaren inte återvänt till lägenheten efter några års tid, är samma skäl oftast inte tillräckligt.

I förarbetena och hyresnämndernas avgöranden har ett antal skäl bedömts vara godtagbara. I det följande ges exempel på sådana skäl. I efterföljande avsnitt ges en rekommendation om tidsbegränsning som styrelsen bör tillämpa.

1. *Ålder eller sjukdom*

Ett skäl som anses godtagbart är att bostadsrättsrättshavaren läggs in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Föreningen ska inte ta ställning till om det är sannolikt att bostadsrättshavaren kommer att åter kunna använda lägenheten.

1. *Tillfälligt arbete eller studier på annan ort*

Tillfälligt arbete eller studier på annan ort kan utgöra godtagbara skäl. Orten bör ligga längre bort än det som kan anses utgöra normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än ca 8–10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg.

1. *Längre utlandsvistelse*

Även en längre utlandsvistelse kan vara ett godtagbart skäl. För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den i regel pågå i minst några månader.

1. *Provsamboende*

Att vilja provsambo i ett parförhållande utgör ofta ett skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.

1. *Uthyrning till närstående*

Att bereda barn eller andra närstående bostad kan vara ett godtagbart skäl, även om skälet

i detta fall närmast hänför sig till hyresgästen.

1. *Andra skäl*

Utöver de situationer som nämns ovan kan det finnas ytterligare skäl för en bostadsrätts-havare att upplåta sin lägenhet i andra hand. Exempel på godtagbara skäl är när bostadsrätts-havaren anskaffat en bostadsrätt för att bosätta sig i efter pensionering, men behöver hyra ut den under en övergångstid. Ett annat skäl som kan anses godtagbart är kortvarig uthyrning i väntan på bättre marknadsförutsättningar för försäljning.

**Skäl som inte funnits vara godtagbara**

Även om rätten att upplåta sin bostadsrätt i andra hand är relativt generös godtas inte alla skäl.

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.

1. *Enbart ekonomiska skäl*

Hyresnämnden har funnit att skälen för upplåtelse inte vägt 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 använt lägenheten är planer att t.ex. bo på en annan ort normalt inte heller relevanta som skäl för en upplåtelse i andra hand.

#### Befogad anledning att vägra samtycke

Även om bostadsrättshavaren har ett godtagbart skäl, kan det finnas befogad anledning för föreningen att inte ge sitt samtycke till upplåtelsen. Ett exempel är om den föreslagna hyresgästen är en person som är känd för att vara störande. Den föreslagna hyresgästen bör vara en skötsam person. Däremot saknar hyresgästens betalningsförmåga betydelse, eftersom bostadsrättshavaren har kvar betalningsansvaret gentemot föreningen.

Antalet andrahandsupplåtelser i en bostadsrättförening kan påverka föreningsarbetet och möjligheten att finna lämpliga personer till förtroendeuppdrag. Möjligheten att få personer att engagera sig i föreningsarbetet får särskild betydelse i mindre föreningar.

I sådana föreningar kan det uppstå svårigheter även om ett litet antal lägenheter upplåts i andra hand. Föreningens olägenheter kan väga tyngre i bedömningen av om det finns befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse.

Ytterligare en befogad anledning kan vara om bostadsrättshavaren ansöker om att få hyra ut till många olika personer under prövningsperioden. Det kan då uppfattas som störande för övriga boende när många okända personer rör sig i fastigheten. I sådana fall kan det också vara så att bostadsrättshavaren inte har godtagbara skäl för att upplåta sin lägenhet i andra hand därför att upplåtelsen närmast kan liknas vid hotellverksamhet av kommersiell natur. Vidare, om en uthyrning kan väntas påverka föreningens skatterättsliga status kan det utgöra en befogad anledning att vägra samtycke.

#### Juridisk person som innehar bostadsrätten till en bostadslägenhet

En juridisk person kan aldrig själv nyttja en lägenhet för bostadsändamål. Därför får man förutsätta att en juridisk person som innehar en bostadslägenhet med bostadsrätt alltid kommer att upplåta den i andra hand till en fysisk person. På så sätt kan man säga att den förening som godtar juridiska personer som medlemmar har accepterat att lägenheten kommer att upplåtas

i andra hand. Som en följd av detta behöver inte den juridiska person som vill upplåta en

bostadslägenhet i andra hand ange något skäl för upplåtelsen. Styrelsens samtycke krävs dock.

Det finns situationer då föreningen har en befogad anledning att inte ge sitt samtycke. Dessa handlar oftast om att föreningen kan rikta anmärkningar mot den föreslagna hyresgästens skötsamhet. Ett annat skäl kan vara att lägenheten ska användas som övernattningsbostad för olika personer. Enligt bostadsrättslagen får nämligen en juridisk person som innehar en bostadslägenhet för permanentboende endast upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand för permanentboende. Detta såvida inte något annat har avtalats mellan föreningen och den juridiska personen. Om det finns ett sådant avtal, kan dock föreningen utifrån avtalet ha skäl att inte ge sitt samtycke.

**Tidsbegränsning och andra villkor**

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska alltid begränsas till att avse viss tid. Normalt bör tillstånd ges för högst ett år i taget.

Föreningen kan förena sitt samtycke med villkor, till exempel följande:

* att bostadsrättshavaren har ett ombud i Sverige som är behörig att företräda

bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten om bostadsrättshavaren vistas utomlands,

* att bostadsrättshavaren ska hålla styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress,
* att bostadsrättshavaren ska informera hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler

i föreningen.

#### Information om hyresgästen

Styrelsen kan vilja inhämta referenser avseende den tilltänkta hyresgästens skötsamhet.

Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand bör därför innehålla ett med­ givande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas.

#### Föreningen kan ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen har rätt att ta ut en avgift från den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. En förutsättning för att avgiften ska kunna tas ut är att det anges i stadgarna. Avgiften får uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet årligen. Föreningen är fri att bestämma om avgiften ska tas ut årligen, månadsvis eller med annan periodicitet. Om lägenheten är upplåten endast en del av ett år, beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår. Om föreningen ger sitt samtycke till en uthyrning som är kortare än en månad, får föreningen fortfarande ta ut den högsta tillåtna avgiften för en månad. Föreningen bör meddela bostadsrättshavaren om att avgiften kommer att tas ut senast i samband med att samtycke medges.

#### Hyra och andra hyresvillkor

Föreningen har inget inflytande över de hyresvillkor som bostadsrättshavaren och hyresgästen kommer överens om. Vad gäller hyresgästens besittningsskydd hänvisas till hyresnämnden (**www.hyresnamnde**

# Andrahandsupplåtelse av bostadsrätt

ansökan om tillstånd

**Bostadsrättsförening**

Namn

**Bostadsrättshavare\***

|  |  |
| --- | --- |
| Namn | Personnummer |
| Namn | Personnummer |
| Namn | Personnummer |
| Gatuadress | Postnummer/Postadress |
| Tel. bostad | Tel. mobil |
| E-post (bostadsrättshavaren) behövs för att snabbare kunna hantera ärendet och skicka information om ansökan | E-postadress |
| Lägenhetens objektsnummer (står skrivet på avgiftsavi), ex xxxxxxxxx-xxxx-xx |

**Adress under uthyrningstiden \*** (endast adress i Sverige)

c/o

Gatuadress

Postnummer/Postadress

**Avier och andra meddelanden skickas till\***

Lägenhetsadressen

Adressen under uthyrningstiden

**Andrahandshyresgäst/-er\***

|  |  |
| --- | --- |
| Namn | Personnummer |
| Nuvarande adress | Postnummer/Postadress |
| Tel. bostad | Tel. mobil | E-postadress |
| Namn | Personnummer |
| Nuvarande adress | Postnummer/Postadress |
| Tel. bostad | Tel. mobil | E-postadress |

**Tid för upplåtelsen\* (**Ansökan beviljas högst ett år åt gången, sedan måste ny ansökan inlämnas!)

Fr.o.m. (åååå-mm-dd)

T.o.m. (åååå-mm-dd)

**Skäl för upplåtelse i andra hand\***

*Fält markerade med\* är obligatoriska.*

 **Vid vistelse utomlands** (fullmakt ska inlämnas med ansökan)

|  |  |
| --- | --- |
| Ombud | Personnummer |
| Gatuadress | Postnummer/Postadress |
| Tel. bostad | Tel. mobil | E-postadress |

**Ansökan och förbindelse**

Undertecknad(e) bostadsrättshavare ansöker om styrelsens tillstånd att få upplåta min/vår bostadsrättslägenhet i andra hand enligt ovan. Jag/Vi förbinder oss att informera hyresgäst(erna) om innehållet i föreningens stadgar och, i förekommande fall, ordningsregler.

**Bostadsrättshavare\*** (Skickas ifylld till styrelsen för beslut)

|  |  |
| --- | --- |
| Ort och datum, Namnteckning | Namnförtydligande |
| Ort och datum, Namnteckning | Namnförtydligande |
| Ort och datum, Namnteckning | Namnförtydligande |

**Styrelsens beslut\***

|  |  |
| --- | --- |
| Ansökan godkänd | Ansökan avslagen |
| Ort och datum | Ort och datum |
| Styrelserepresentants namnteckning | Styrelserepresentants namnteckning |
| Namnförtydligande | Namnförtydligande |

**Övrig information från föreningen till bostadsrättshavaren/Skäl till avslag**

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |

*Fält markerade med\* är obligatoriska.*

OBS: Kontrollera att alla uppgifter stämmer och att blanketten är korrekt ifylld samt att bostadsrättsföreningens styrelse godkänt andrahandsupplåtelsen.

## Viktiga saker att tänka på

Som bostadsrättshavare bör du kolla upp vilka regler som gäller vid upplåtelse av bostadsrätt i andra hand. Information om andrahandsupplåtelser hittas på ?????????????

Observera att föreningen kan komma att ta ut en avgift vid upplåtelse i andra hand av dig som bostadsrättshavare. Detta förutsatt att föreningens stadgar innehåller bestämmelse om sådan avgift. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Observera att du som bostadsrättshavare alltid är betalningsansvarig gentemot föreningen.

Vi rekommenderar därför att du som bostadsrättshavare alltid anger att avier och andra meddelanden skickas till adressen där du bor under uthyrningstiden.

Fullmakt vid andrahandsupplåtelse av lägenhet

**Härmed befullmäktigas,**

|  |  |
| --- | --- |
| Namn | Personnummer |
| Fullmäktigens gatuadress | Postnummer/Postadress |
| Tel. bostad | Tel. mobil | E­postadress |

att företräda mig/oss i alla frågor beträffande min/vår bostadsrätt till lägenhet nr

|  |
| --- |
| Lägenhetens objektsnummer (står skrivet på hyresavi), ex xxxxxxxxx-xxxx-xx |
| Föreningens namn |
| Bostadsrättens gatuadress | Postnummer/Postadress |
| Kommun |

Fullmakten innebär bland annat en rätt för fullmäktigen att å bostadsrättshavarens vägnar sluta avtal och ingå förlikning, motta och kvittera medel och handlingar samt motta uppsägning, stämning eller annan delgivning än sådan som sker i pågående rättegång.

Fullmakten gäller och kan inte återkallas under den tid som upplåtelsen pågår om inte annat överenskommes med bostadsrättsföreningen.

Jag/vi åtar mig/oss att hålla bostadsrättsföreningen underrättad om fullmäktigens eventuella ändring av adress, telefonnummer eller e-postadress.

**Datum och underskrift**

|  |  |
| --- | --- |
| Ort och datum | Namnteckning |
| Namnförtydligande |
| Ort och datum | Namnteckning |
| Namnförtydligande |