

Policy och praktiska råd vid andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning föreligger när bostadsrättshavare/hyresgäst upplåter sin lägenhet till någon annan som ska använda den självständigt.

Föreningens grundläggande policy är att om det finns beaktansvärda skäl så ska det vara möjligt att hyra ut i andra hand under en viss tid. Däremot har styrelsen en restriktiv syn på andrahandsuthyrning som sker p.g.a. att någon förvärvar en lägenhet i investeringssyfte, utan att flytta in och där andrahandsuthyrningen är det sätt på vilken investeringen finansieras. Det ligger ju i vår bostadsrättsförenings långsiktiga intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättsinnehavarna själva. Vi vill ha aktiva medlemmar som värnar om föreningens fortlevnad och därför kommer en viss restriktivitet att upprätthållas. Förutom att det skall föreligga beaktansvärda skäl kommer vi i regel inte lämna tillstånd för längre tid än ett år åt gången och längre tid än tre år sammanlagt kommer inte att godkännas annat än i undantagsfall.

Exempel på beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning:

- Ⓜ Långvarig sjukdom som kräver vistelse utanför bostaden (en längre tids vistelse eller rehabilitering på sjukhus el dyl.)
- Ⓜ Arbete på annan ort alternativt utomlands
- Ⓜ Studier på annan ort alternativt utomlands
- Ⓜ Prövning av samboende med partner i annan bostad
- Ⓜ Separation
- Ⓜ Uthyrning till egna barn
- Ⓜ Militärtjänstgöring

Man bör bo i lägenheten åtminstone tre månader innan det kan bli tal om andrahandsuthyrning. Vidare skall man styrka sina skäl för andrahandsuthyrning; arbete på annan ort skall styrkas med arbetsgivarintyg, sjukdom skall styrkas med läkarintyg, provboende/sambo skall styrkas med underskrift/intyg från den tilltänkte partnern, och så vidare.

I samtliga fall av andrahandsuthyrning skall ansökan och eventuella kopior på underlag som styrker beaktansvärda skäl ställas till styrelsen som tar upp ärendet till behandling vid nästkommande styrelsemöte. Styrelsen ger tillstånd till andrahandsuthyrning för ett år i taget och medlem måste skicka in ny ansökan och underlag i god tid innan denna tid löper ut. Ansökningsblankett kan fås från föreningen.

Kan medlemmar överklaga ett beslut att inte få hyra ut?

Ja, till hyresnämnden som sista instans.

Vad händer om jag hyr ut utan tillstånd?

Om du hyr eller lånar ut lägenheten utan tillstånd riskerar du att förverka nyttjanderätten. Det innebär att föreningen har rätt att säga upp dig till avflyttning. Du kan också komma att avhysas och få lägenheten tvångsförsäld.

Har jag rätt att byta hyresgäst under den tid som tillståndet gäller?

Tillståndet gäller endast en viss bestämd hyresgäst. Vill du hyra ut till någon annan krävs nytt tillstånd.

Skälig hyra

En andrahandshyra ska vara skälig. För att bestämma hyran i en bostadsrätt ska lägenheten jämföras med en likvärdig allmännyttig hyresrätt. Bruksvärdet gäller, inte avgifterna som ofta är lägre. Man får inte lägga på för räntor och lån. Är lägenheten möblerad kan hyran vara något högre. Här är det bruksvärdet på möblerna som avgör. Be om kvitto på betald hyra. Uthyraren kan bli återbetalningsskyldig om hyran är för hög. Den som anser sig ha betalt för mycket kan gå till hyresnämnden, även upp till tre månader efter utflyttning.

Uthyraren har ansvaret

Uthyraren har ansvar för lägenheten och att hyran/avgiften betalas i tid. Om andrahandshyresgästen inte sköter lägenheten eller stör grannar kan uthyraren säga upp honom eller henne, eller själv bli uppsagd.

Skriv kontrakt

För att slippa diskussioner om vad ni kommit överens om är det lämpligt att skriva ett kontrakt. Hyrestid, uppsägningstid, hyra och andra ersättningar som kan bli aktuella, till exempel telefon- och elkostnader, ska finnas med. Läs av telefon och elmätare vid in- och utflyttning. Tänk på att om avgift/hyra ej blir betald i tid, om andrahandshyresgästen orsakat skada på fastigheten eller lägenheten (om uthyraren i fråga är hyresgäst) eller orsakat annan typ av störning är det **du som uthyrare som är ansvarig** och kommer att debiteras av föreningen. Det är därför styrelsens starka rekommendation att du skriver kontrakt med din andrahandshyresgäst.

Besittningsskydd

Varar hyrestiden längre än två år ligger det i uthyrarens intresse att skriva ett separat avtal om att andrahandshyresgästen avstår från besittningsskyddet. Annars riskerar det att ta tid för uthyraren att få tillbaka sin lägenhet. Det gäller alltså även för en bostadsrätt trots att uthyraren äger bostaden.

Hyresnämnden måste godkänna ett sådant avtal. Vid kortare uthyrning än två år har den som hyr i andra hand inget besittningsskydd. Andrahandshyresgästen kan aldrig ta över kontraktet mot föreningens vilja. En bostadsrättsförening får inte hyra ut i andra hand och på så sätt få bort besittningsskyddet. Den som hyr direkt av fastighetsägaren har alltid ett förstahandskontrakt.

Inventarielista

Skriv en inventarielista om lägenheten är möblerad. Kolla att listan och verkligheten stämmer överens. Ta upp skick och eventuella skador på möbler och lägenhet.

Försäkringar

Försäkringar är en besvärlig fråga vid andrahandskontrakt. Både den som hyr ut och den som hyr bör ta kontakt med sina försäkringsbolag och kontrollera vad som gäller.

Glöm inte att informera din hyresgäst

Vid andrahandsuthyrning är det uthyrarens skyldighet att informera andrahandshyresgästen om i föreningen gällande ordningsföreskrifter och bestämmelser och se till att dessa efterlevs. Under uthyrningstiden har uthyraren eget ansvar att ta del av föreningens information trots boende på annan ort.

Om styrelsen inte godtar dina skäl så kan man ansöka om tillstånd för andrahandsuthyrning från hyresnämnden. Att hyra ut i andra hand utan tillstånd från vare sig bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden kan innebära att du som uthyrare kan bli uppsagd och att andrahandshyresgästen blir utkastad ur lägenheten. Uthyraren får dock behålla sin lägenhet om denne genast söker och beviljas tillstånd för andrahandsuthyrning.

Tillståndet för andrahandsuthyrning gäller endast för den person som omnämns i tillståndet och endast för utsatt tidsperiod. Byts andrahandshyresgästen ut eller om det behöver göras en förlängning av avtalet bör en ny ansökan lämnas in. Kom ihåg att även i detta fall vara ute i god tid då det annars kan bli frågan om olovlig andrahandsuthyrning om det gamla tillståndet har gått ut och andrahandshyresgästen bor kvar.