

29 september 2019

ANDRAHANDSUTHYRNING OCH KORTTIDSUTHYRNING

Det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättshavarna verkligen också bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen. Det är en viktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening.

I februari 2013 och juli 2014 ändrades lagen för att underlätta för andrahandsuthyrning. Lagändringen 2013 innebär en ändring i vad uthyraren kan ta ut i hyra, och ändringen 2014 medför en lättnad av kravet på skäl för uthyrningen. Men relationen mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren regleras fortfarande av bostadsrättslagen och föreningens stadgar. I denna sammanställning ges grundläggande riktlinjer för vad som gäller vid både lång- och korttidsuthyrning i vår förening.

NYTT

Nya riktlinjer för uthyrningens längd

Föreningen inför tydligare riktlinjer för hur länge uthyrning i andra hand kan pågå. Se tabell längre fram.

Ansökan om uthyrning

För all upplåtelse i andra hand krävs enligt bostadsrättslagen tillstånd av styrelsen – det gäller både för längre uthyrningar och korttidsuthyrningar, t.ex. Airbnb. Uthyrningen får inte påbörjas innan styrelsen har gett tillstånd. En ansökan måste innehålla skäl för uthyrningen, tid för uthyrningen och uppgift om hyresgäst. Varje uthyrning är alltså kopplad till en viss hyresgäst. Om hyresgästen flyttar ut under en beviljad uthyrningsperiod, krävs en ny ansökan för en annan hyresgäst. Föreningen har en egen, särskild blankett för ansökan som ska användas.

Avgift vid andrahandsuthyrning

Föreningen tar enligt stadgarna ut en avgift för hantering av andrahandsupplåtelse. Avgiften är 10 % av gällande basbelopp och beräknas på hela kalendermånader utifrån upplåtelsens längd. Andrahandsavgiften debiteras den som hyr ut via avgiftsavier.

När får man hyra ut?

Reglerna för när man får hyra ut i andra hand blev generösare 2014. Tidigare krävdes "beaktansvärda skäl", nu föreskriver lagen endast "skäl". Exempel på skäl för vilka tillstånd ges, är tidsbegränsade studier eller arbete på annan ort, prov av sammanboende, vistelse på sjukhem eller i fängelse. Giltigt skäl för uthyrning är också om man har köpt en bostadsrätt i syfte att bosätta sig i den när man går i pension, och om pensioneringen ligger några år fram i tiden. En medlem har också rätt att upplåta bostadsrätten i andra hand till sina barn. Lagen ger dock inga definitioner av barnens ålder eller uthyrningstid och därför får en skälighetsbedömning göras från fall till fall. Föreningen tillämpar riktlinjer för andrahandsupplåtelse, se längre fram.

När får man inte hyra ut?

Att exempelvis köpa en annan lägenhet och sedan hyra ut sin ursprungliga i syfte att få hyresintäkter hör till skäl som inte godtas av bostadsrättsföreningen. Och skäl som t.ex. prov av samboende eller arbete på annan ort kan vara giltiga under en viss period, men den giltigheten avtar ju längre tiden går.

Korttidsuthyrning, hotellverksamhet, Airbnb

Korttidsuthyrning, t.ex. Airbnb, är att jämställa med allmän andrahandsuthyrning och omfattas av samma krav på tillstånd och uppgift om hyresgäst. Tillstånd krävs alltså för varje enskild uthyrning.

Vad händer vid otillåten uthyrning?

Uthyrning i andra hand utan tillstånd kan leda till att rätten till lägenheten förverkas, d.v.s. att medlemmen blir uppsagd.

Vad händer vid tvist?

Om styrelsen inte godkänner andrahandsuthyrningen kan bostadsrättsinnehavaren få frågan prövad i hyresnämnden. Hyresnämnden kommer då att höra parternas argument och fälla ett avgörande.

Riktlinjer för andrahandsupplåtelsens längd

Föreningen ger tillstånd för andrahandsupplåtelse ett år i taget, maximalt enligt nedan:

Skäl	Kommentar	Maxlängd (år)
Arbete på annan ort eller utomlands	Styrks med arbetsgivarintyg eller liknande	4
Studier på annan ort eller utomlands	Styrks med studieintyg eller liknande	5
Längre vistelse på sjukhus eller äldreboende	Styrks med läkarintyg eller liknande	5
Fängelsevistelse	Styrks med intyg	5
Uthyrning till närstående	Gäller även vuxna barn som utnyttjar lägenheten som sin egen utan att vara medlem i föreningen	3
Blivande pensionär som köper lägenhet med avsikt att bosätta sig i den vid pension	Styrks genom dokumentation, t.ex. från arbetsgivare som visar på rimligheten i pension inom denna period.	2
Provsamboende	Gäller ej par som redan bor, har bott ihop eller varit gifta. Styrks med särskilt sambointyg.	2
Bostadsrätten är svårsold p.g.a. rådande marknadsförutsättningar	Styrks genom att lägenheten försökt säljas via mäklare som haft visning i lägenheten utan att nå önskat resultat. Styrks med budlistor från mäklare.	1
Vistelse på annan ort eller utomlands	Styrks med intyg som bekräftar resans längd.	Min 2 mån. Max 1 år