

## Policy och regler för andrahandsuthyrning och annan uthyrning

### Brf Kvarntornen Uppsala

#### Allmänna regler

Bostadsrättsinnehavare har rätt att äga en bostadsrättslägenhet till 100 % utan att vara skriven på adressen. Detta då ägaren har rätt att låta anhörig i rakt upp eller nedstigande led bo i bostadsrätten. Det krävs alltså inte att viss % överlåtes. Styrelsen ska alltid informeras om en anhörig i rakt upp eller nedstigande bor i bostaden.

Äger en juridisk person en lägenhet i en bostadsrättsförening gäller inte samma regler som för privatperson. En juridisk person som beviljats köpa en lägenhet i en bostadsrättsförening får hyra ut lägenheten utan tidsbegränsning.

Privatpersoner som äger en bostadsrättslägenhet kan vid vissa skäl beviljas uthyrning i andrahand utöver vad som gäller för anhöriga enligt ovan. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som hanterar frågor om andrahandsuthyrning.

#### Andrahandsuthyrning

En andrahandsupplåtelse är när någon annan än Du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om Du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen.

För att hyra ut i andrahand måste Du ha styrelsens samtycke. Ansökan ska vara skriftlig. På ansökan ska det tydligt framgå varför lägenheten ska hyras ut, till vem den ska hyras ut och hur lång tid den ska hyras ut. Styrelsen lämnar besked efter nästkommande styrelsemöte där beslut tas om ansökan ska beviljas eller avslås.

Nedanstående skäl brukar anses som skäliga för att tillåta andrahandsuthyrning men styrelsen beslutar hur stor en rimlig procent av föreningens lägenheter som kan beviljas uthyrning utan att föreningen kan lida men. Max 10 % av antalet lägenheter i bostadsrättsföreningen är ett mått som många använder, vilket i vår förening motsvarar fem stycken andrahandsupplåtelse. Skäl som i möjligaste mån beviljas är:

- Provboende 1 år
- Studier på annan ort 1 år
- Arbete annan ort 1 år
- Militärtjänstgöring 1 år
- Utlandstjänst FN 1 år
- Sjukdom/rehabilitering, den tid bostadsrättsinnehavaren är sjuk/rehabiliteras
- Vårdboende/äldreboende, skälig tid för att avgöra om boendet permanentas

Därefter kan man söka igen om medlemmen fortsatt har skäl.

Hyra ut i andrahand pga. svårighet att sälja är inget giltigt skäl. Styrelsen kan kräva in intyg från mäklare på att priset är marknadsmässigt, info om budgivnings historik samt information om hur läget är/varför det är svårighet att sälja. Om medlem inte är nöjd med vårt nej får de vända sig till hyresnämnden.

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

Att bo i bostadsrätt skiljer sig avsevärt från att bo i hyreslägenhet. En bostadsrättsförening har t ex inget intresse av att gå med vinst. Bostadsrättshavarnas månadsavgifter ska täcka utgifterna för räntor och amorteringar på föreningens lån samt driftskostnader. Genom att Du är bostadsrättshavare har Du del i inte bara föreningens tillgångar utan också i skulder och driftskostnader. Du har givetvis ett ansvar för Din egen lägenhet men även för fastigheten och kringmiljön. Du väljer på stämman en styrelse och är med och beslutar om Ditt boende.

En omfattande andrahandsuthyrning i en bostadsrättsförening medför flera problem, anonymiteten ökar. En hyresgäst har i allmänhet mycket litet eller inget intresse för föreningen. Styrelsen har därför en restriktiv policy till andrahandsuthyrning. Styrelsen tillämpar hyresnämndens normer vid sin bedömning av andrahandsuthyrningar. Om ansökan avslås av styrelsen kan Du vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad.

Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och Du blir hyresvärd. Bestämmelserna i hyreslagen gäller och Du bör ha ett skriftligt hyresavtal. Det är viktigt att Du informerar Din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen.

Hyr Du ut lägenheten utan styrelsens godkännande riskerar Du att förverka nyttjanderätten till lägenheten. Föreningen har då rätt att säga upp dig för avflyttning.

Föreningen tar ut en andrahandsavgift vid uthyrning i andra hand. Den debiteras tillsammans med månadsavgiften. För uthyrning till anhörig i rakt upp- eller nedstigande led tas halv avgift ut.

### **Airbnb**

Airbnb är en onlinemarknadsplats för uthyrning och bokning av privat boende på kommersiellt basis. Brf kvarntornen är restriktiv när det gäller uthyrningar enligt Airbnb på ett systematiskt sätt och som pågår under längre tid. Enstaka uthyrningar där delar av bostaden hyrs ut under enstaka dagar. Styrelsen ska alltid informeras om Din bostad används som Airbnb.

### **Bostadsbyte under semester eller annan ledighet**

Det handlar om att i stället för att betala för dyra hotell och semesterhus kan du under en ledighetsperiod byta bostad med någon annan. Du bor då i deras hem, medan de bor i ditt – gratis. Detta kallas för ett "ömsesidigt" hembyte. Brf Kvarntornen har inga invändningar kring

bostadsbyte under semester/ledighet så länge det sker i enlighet med reglerna för bostadsbyte, dvs att Du lånar ut din bostad samtidigt som du får låna deras bostad. Styrelsen ska alltid informeras i förväg.

### **Inneboende**

Du har rätt att ha en inneboende i din bostadsrätt, förutsatt att denne inte medför men eller problem för bostadsrättsföreningen eller annan medlem (7:8 bostadsrättslagen). Du behöver inte ha något tillstånd för uthyrningen eftersom när du hyr ut endast ett rum är det fortfarande du som anses ha kontroll över lägenheten. Du har inte heller någon plikt att lämna information om vem som hyr rummet av dig. Det är frihet under ansvar. Om det skulle uppstå problem, exempelvis att din inneboende stör grannarna eller liknande, är det nämligen du som är ansvarig för detta (7:9 bostadsrättslagen). Med tanke på detta är det bra att upprätta ett skriftligt hyresavtal med din inneboende där bland annat de viktigaste förhållningsreglerna framgår.

Om du däremot hyr ut men inte själv bor i lägenheten under tiden, är det en andrahandsuthyrning och regleras enligt ovan.

### **Garageplats**

Du som hyr en garageplats hyr egentligen inte en specifik plats, utan du hyr i stället en andel av de totala antal parkeringsplatser som finns i vårt gemensamma garage. Alla platser tillhör alltså föreningen och inte är kopplade till någon specifik lägenhet. Föreningen, genom sin styrelse, disponerar platserna samt fördelar och omfördelar platserna allteftersom det finns en vakans eller uppstår ett behov. Alla som har en garageplats är alltså hyresgäst till föreningen. Samtliga garageplatser hyrs ut enligt separat avtal (garageavtal) som tecknas mellan medlemmen och styrelsen.

Villkoren för garageplatserna regleras i garageavtalet och omfattar sammanfattningsvis följande:

- inte utan Brf Kvarntornens samtycke upplåta garageplatsen till annan, vilket även gäller andrahandshyresgäster till bostaden
- följa Brf Kvarntornens föreskrifter angående garageplatsen
- följa myndighetsföreskrifter för förvaring av brandfarligt gods
- vid färd till och från samt nyttjande av garageplatsen tillse att skador, olägenheter och obehag icke uppkommer t ex genom ovarsam eller störande körning, olämplig parkering, bränsle- eller oljeläckage, förvaring eller upplag
- ersätta all skada som åsamkas Brf Kvarntornen genom hyresgästens underlåtenhet att fullgöra sina skyldigheter enligt detta avtal

### **Övrig uthyrning**

Om föreningen har andra ytor att hyra ut, exempelvis förråd, hanteras det av styrelsen och separata avtal upprättas mellan föreningen och medlemmen.