

Förtydligande avseende andrahandsuthyrning i Brf Repstegen.

I föreningens stadgar står följande:

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

Förtydligande:

Bostadsrättshavare får hyra ut sin bostad i andra hand om styrelsen ger sitt tillstånd till det. Medlemmen vänder sig då till styrelsen med en ansökan som ska ange skälet till uthyrningen, vem som ska bo där och under vilken tid som medlemmen önskar hyra ut. Brf Repstegen ger tillstånd för sex månader sedan sker ny prövning.

Här följer några vanliga exempel på skäl för andrahandsuthyrning:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort (minst 10 mil enkel väg)
- Uthyrning till närstående.
- Provboende som sambo.
- Svårsåld lägenhet (högst 1 år)
- Vård av anhörig på annan ort.
- Ålder eller sjukdom.
- Inväntar planerad flytt inför pensionering.
- Längre utlandsvistelse.

Förutom att bostadsrättshavaren ska ha väsentligt skäl för sin uthyrning krävs också att föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Sådan befogad anledning kan till exempel vara den föreslagna hyresgästens personliga kvalifikationer, dock inte betalningsförmåga. Föreningen kan ändå ta sig rätten att begära en UC på den tilltänkta hyresgästen.

Om Brf Repstegens styrelse inte ger tillstånd till medlemmen att hyra ut sin bostad kan denne vända sig till hyresnämnden som är den instans som överprövar föreningens beslut.

Ansvaret under uthyrningstiden

Under hela uthyrningstiden är det bostadsrättshavaren som är ansvarig för lägenheten. Både när det gäller underhållsansvar för lägenheten, betalning av månadsavgifter och för att andrahandshyresgästen inte orsakar störningar i boendet. Om medlemmen inte lever upp till det ansvaret måste styrelsen agera på sedvanligt sätt gentemot bostadsrättshavaren, till exempel genom att skicka en rättelseanmaning.

Eventuella skador som en andrahandshyresgäst orsakar i lägenheten får bostadsrättshavaren åtgärda och bekosta, och sedan rikta ersättningskrav mot sin hyresgäst. För eventuella skador på andra delar av huset, som föreningen ansvarar för, får föreningen åtgärda. Ett eventuellt krav på ersättning för skadorna kan föreningen endast rikta mot den som orsakat skadan, det vill säga andrahandshyresgästen.

Vad händer vid olovlig andrahandsuthyrning

Om en medlem hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens tillstånd kallas detta för en otillåten andrahandsupplåtelse. Styrelsen tar då omedelbart kontakt med medlemmen samt skickar en varningsskrivelse, en så kallad rättelseanmaning, till bostadsrättshavaren i rekommenderat brev.

Om medlemmen inte upphör att hyra ut sin lägenhet, eller ansöker om hyresnämndens tillstånd och får ansökan beviljad, kan föreningen säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten. Denne får då flytta, jurist kontaktas och lägenheten tvångsförsäljs genom Kronofogden.

Vad uthyraren bör tänka på

Ett skriftligt andrahandshyresavtal mellan den som hyr och den som hyr ut är inget krav, men är absolut en fördel och något som vi i styrelsen rekommenderar. Det är positivt för båda parter att kunna visa vad som är överenskommet om till exempel hyrestid, uppsägning och hyra. En skälig uthyrningshyra bör tas ut.

Glöm inte hemförsäkring. Om en skada uppstår i bostaden kan bostadsrättshavaren bli ersättningskyldig. Bohaget kan också bli skadat om det är en möblerad andrahandsuthyrning.

Brf Repstegens styrelse