

Riktlinjer för Andrahandsuthyrning

Bostadsrättsföreningen Fridhem 20

En hyresrätt eller bostadsrätt skall användas som permanentbostad och disponeras enbart av hyresgästen eller bostadsrättshavaren själv om inget annat beviljats av föreningsstyrelsen. Att hyra ut i andra hand är av tillfällig art och ej regelbundet förekommande.

Varken hyresrätt eller bostadsrätt får användas i kommersiellt bruk eller syfte. Föreningens affärslokaler får enbart användas i kommersiellt bruk eller syfte och inte som tillfällig bostad eller permanentbostad.

En hyresrätt eller bostadsrätt kan enbart hyras ut i andra hand till en privatperson. Att hyra ut i andra till eller för affärsverksamhet är inte tillåtet.

Föreningen ser ingen skillnad med att hyra ut i andra hand mot avgift eller att låta en annan person regelbundet eller under en period själv disponera hyresrätten eller bostadsrätten utan kostnad.

Att genom Airbnb, Blocket, andra liknande förmedlingstjänster eller via egen verksamhet eller annonsering tillfälligt hyra ut eller låta andra disponera hyresrätten eller bostadsrätten räknas till andrahandsuthyrning. Av hyresnämndens praxis framgår att Airbnb är att betrakta som hotellverksamhet av kommersiell natur, vilket är någonting som bostadsrättsföreningar inte behöver godkänna.

Bor hyresgästen eller bostadsrättshavaren samtidigt i lägenheten kan det anses att personen är inneboende som inte behöver godkännande av styrelsen.

Källor

<https://www.fastighetsagarna.se/fakta/vanliga-fragor-och-svar/kan-styrelsen-neka-uthyrning-av-bostadsratt-via-airbnb/>

Hyresrätt

Riktlinjer för andrahandsuthyrning av en hyresrätt följer principiellt Hyresgästföreningens riktlinjer.

Giltiga skäl att hyra ut i andra hand:

- Studier på annan ort
- Tillfälligt arbete på annan ort (där du avser att flytta tillbaka)
- Längre utlandsvistelse
- Flytta ihop med någon på prov
- Vård på sjukhus eller liknande

I samtliga skäl förutom att flytta ihop med någon på prov skall hyresgästen ha för avsikt att flytta tillbaka till hyresrätten som permanentboende.

Ansökan och eventuellt beviljande att hyra ut en hyresrätt i andra hand sker skriftligen mellan föreningens styrelse och hyresgästen. En ansökan skall ha inkommit till föreningens styrelse minst 30 dagar innan önskat tillträdesdatum för den person som hyr ut i andra hand.

Föreningen har som krav att ett skriftligt andrahandskontrakt upprättas mellan parterna, även om muntlig överenskommelse är i sig giltig. Den person som hyr i andra hand skall via det skriftliga avtalet avstå från besittningsskyddet. En person som hyr i andra hand kan inte ta över förstahandskontraktet för hyresrätten.

En ansökan beviljas per tillfälle och part, dvs om en annan person skall hyra i andra hand, krävs ett nytt godkännande. Personen som hyr i andra hand skall använda hyresrätten som permanentboende om inget annat överenskommit med styrelsen.

Andrahandsuthyrning kan beviljas för 6 eller 12 månader beroende på skäl, förutom studier på annan ort där föreningen kan bevilja andrahandsuthyrning för den kvarstående planerade studietiden, dock ej längre än 36 månader.

Om hyresnämnden beviljar att hyresgästen får hyra ut i andra hand, godtar föreningen det ett godkännande för ansökan att hyra ut i andra hand.

Källa: <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/andrahand-och-inneboende/uthyrning-i-andra-hand/>

Bostadsrätt

Riktlinjer för andrahandsuthyrning av bostadsrätt följer samma riktlinjer som för hyresrätt ovan förutom att föreningen förväntar att bostadsrättshavare själva bor i eller nyttjar bostadsrätten.

Giltiga skäl att hyra ut i andra hand kan vara:

- Studier på annan ort
- Tillfälligt arbete på annan ort (där du avser att flytta tillbaka)
- Längre utlandsvistelse
- Flytta ihop med någon på prov
- Hyra ut till egna barn eller närstående
- Vård på sjukhus eller liknande
- Inväntar bättre bostadsmarknads om bostadsrätten anses svårsåld

I samtliga skäl förutom att flytta ihop med någon på prov skall bostadshavaren själv ha för avsikt att åter använda bostadsrätten som permanentboende eller disponera som en pendlings- eller övernattningslägenhet.

Ansökan och eventuellt beviljande att hyra ut eller låta en annan person än bostadshavaren själva disponera bostadsrätten i andra hand sker skriftligen mellan föreningens styrelse och bostadsrättshavaren.

Ansökan skall även ange om bostadsrättshavaren hyr ut i mer än två bostäder då det då räknas som upplåtelser i näringsverksamhet, d.v.s. i kommersiellt syfte. Begreppet

lägenhet i lagtexten syftar på det som någon upplåter. Ett rum i en bostadsrättslägenhet är alltså en lägenhet i lagens mening.

Föreningen har som krav att ett skriftligt andrahandskontrakt upprättas mellan parterna, även om muntlig överenskommelse är i sig giltig. Den person som hyr i andra hand skall via det skriftliga avtalet avstå från besittningsskyddet.

En ansökan beviljas per tillfälle och part, dvs om en annan person skall hyra i andra hand, krävs ett nytt godkännande. Personen som hyr i andra hand skall använda bostadsrätten som permanentboende om inget annat överenskommit med styrelsen.

Andrahandsuthyrning kan beviljas för 6 eller 12 månader beroende på skäl, förutom studier på annan ort där föreningen kan bevilja andrahandsuthyrning för den kvarstående planerade studietiden, dock ej längre än 36 månader.

Anges skälet att bostadsrätten är svårsåld eller marknadsmässiga grunder, kan andrahandsuthyrning beviljas för upp till 12 månader utan möjlighet till förlängning.

Föreningen tar ut en årlig avgift motsvarande 10% av gällande prisbasbelopp enligt föreningens stadgar. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren.

Om hyresnämnden beviljar att bostadsrättshavaren får hyra ut i andra hand, godtar föreningen det ett godkännande för ansökan att hyra ut i andra hand.

Källor

<https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/andrahand-och-inneboende/uthyrning-i-andra-hand/>

<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/bostadsratt/hyra-ut-bostadsratt-i-andra-hand/>

https://www.boupplysningen.se/hyra-ut/bostadsratt#Exempel_pa_giltiga_skal_till_att_hyra_ut_en_bostadsratt

https://riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614

Dessa riktlinjer för andrahandsuthyrning har beslutats av styrelsen den 2022-08-08 att gälla från och med den 2022-08-15.