**Riktlinjer för uthyrning i andra hand**

**BRF HEMFRID 15, STOCKHOLM**

En bostadsrättsförenings syfte är att ekonomiskt gagna bostadsrättshavarnas boende långsiktigt genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna som stadigvarande boende. Bostadsrättshavarna är solidariskt ansvariga för bostadsrättsföreningen. Detta innebär att bostadsrättshavarna skall hjälpas åt att ta tillvara föreningens och fastighetens intressen.

Ett medlemskap medför därför ett ansvar att sköta och driva den fastighet som vi alla gemensamt äger. Det är svårt att utöva det ansvaret om man inte själv bor i föreningens hus och istället hyr ut sin lägenhet i andra hand. Ju fler som hyr ut i andra hand, ju svårare blir det att sköta fastigheten.

Mot bakgrund av de nya regler som trädde ikraft den 1 juli 2014 har föreningen antagit följande riktlinjer ifråga om andrahandsuthyrning.

**DEFINITION**

Som andrahandsupplåtelse räknas såväl bostadsrättshavarens uthyrning mot ersättning som att låta någon annan bo i lägenheten kostnadsfritt.

All andrahandsuthyrning ska godkännas av styrelsen.

Den som utan tillstånd hyr ut sin bostadsrätt kan, enligt bostadsrättslagen, sägas upp och riskerar att förlora sin bostadsrätt omgående.

**FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTHYRNING**

Grundförutsättningar för att söka tillstånd att hyra ut i andra hand är;

* Att medlem har fullgjort sina åtaganden gentemot föreningen t.ex. reglerat alla sina ekonomiska åtaganden.
* Att medlem är ansvarig för sin bostadsrätt under hela uthyrningstiden.
* Att andrahandsuthyrningsavgift betalas till föreningen vid beviljat tillstånd. Avgiften är reglerad i bostadsrättslagen och tas ut som en årlig avgift på 10 procent av ett prisbasbelopp fördelat per månad.

**REGLER**

Enligt bostadsrättslagen ska tillstånd till uthyrning i andra hand medges om godtagbara skäl finns. Som godtagbara skäl räknas bl a följande:

* Långvarig sjukdom som kräver vistelse utanför bostaden
* Arbete på annan ort alternativt utomlands
* Studier på annan ort alternativt utomlands
* Prövning av samboende med partner i annan bostad
* Uthyrning till egna barn
* I väntan på pension
* Svårighet att sälja lägenheten på acceptabla villkor

Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten kan inte motivera ett tillstånd till uthyrning.

Tillstånd beviljas för en sammanhängande period av högst 1 år. Undantag kan medges vid speciella skäl (Vid studier medges normalt tillstånd för hela studietiden).

Som utgångspunkt gäller att skälet för upplåtelsen får anses väga lättare ju längre tiden går.

**ANSÖKAN**

Ansökan ska vara skriftlig och styrelsen tillhanda minst fyra veckor före tilltänkt tillträdesdatum samt innehålla;

* Skäl för uthyrning
* Tid under vilken uthyrning skall ske
* Fullständiga personuppgifter på såväl medlem som hyresgäst
* Kontaktuppgift om hur medlem kan nås under uthyrningstiden
* Vid behov intyg från arbetsgivare, studieintyg eller liknande
* Kopia på hyreskontrakt

Varje ansökan hanteras individuellt av styrelsen.

Styrelsens beslut ska meddelas medlem skriftligen. Vid avslag på ansökan ska även upplysning lämnas om att det finns möjlighet att överklaga styrelsens beslut till Hyresnämnden.

**KORTTIDSUTHYRNING**

Med korttidsuthyrning avses uthyrning av ekonomiska skäl under kortare perioder vid exempelvis semestertid. Sådan uthyrning kan ske utan att ovanstående skäl föreligger. Följande gäller då

* Korttidsuthyrning får uppgå till högst 21 dagar per år
* Korttidsuthyrning får avse högst 6 tillfällen per år
* Avgift tas ut med 100 kr per uthyrningstillfällen, dock högst 1/12 av tio procent av prisbasbeloppet per månad i enlighet med bostadsrättslagens regler
* Föreningens allmänna utrymmen såsom tvättstuga och cykelförråd får inte användas av hyresgäst

Skriftlig anmälan lämnas till styrelsen och ska innehålla

* Tid under vilken uthyrning ska ske
* Kontaktuppgifter till medlem och hyresgäst
* Uppgift om hur medlem kan nås under uthyrningstiden

Styrelsens beslut ska meddelas medlem skriftligen. Om det framkommer särskilda skäl som talar mot ett godkännande kan styrelsen avslå ansökan.

Dessa riktlinjer har antagits genom beslut på föreningsstämma den 24 maj 2016 och den 26 april 2017 (?).