

Andrahandsuthyrning

Bostadsrättslagen [BRL 7 kap 10,11 §§] är ganska hård när det gäller upplåtelse i andra hand, när hela lägenheten hyrs ut. Det spelar ingen roll om du tar betalt av andrahandshyresgästen eller inte.

Villkoret för att få hyra ut lägenheten i andra hand är att man har s k beaktansvärda skäl. Vad "beaktansvärda skäl" är, måste bedömas från fall till fall, men arbete eller studier på annan ort räknas oftast som ett sådant.

Styrelsen måste dock se till föreningens bästa. Föreningen behöver bofasta personer som ev kan ingå i styrelsen, delta i föreningsarbetet och i övrigt få bostadsrättsboendet att fungera.

Ansökan

Upplåtelse i andra hand kräver styrelsens godkännande. Styrelsen måste få en ansökan om upplåtelse i andra hand senast 30 dagar före uthyrningen. Begäran om samtycke ska vara skriftlig, samt innehålla skälet för begäran, tidsperiod och vem som skall hyra lägenheten, samt referenser.

Normalt görs en kreditbedömning, referenskontroll av andrahandshyresgäster.

I vår förening godkänner vi upplåtelse i andra hand för ett år i taget i maximalt tre år. Vid önskan om förlängning ska nya ansöknings-handlingar sändas in till styrelsen i god tid innan den beviljade perioden gått ut. Dock senast 30 dagar före ny önskad uthyrningsperiod.

Ansvarsförhållanden

Den som hyr ut sin lägenhet i andra hand räknas som hyresvärd. Det finns alltså inget hyresförhållande mellan andrahandshyresgästen och bostadsrättsföreningen. Som medlem i föreningen har du vid uthyrande i andrahand fortfarande ansvar för lägenheten gentemot bostadsrättsföreningen. Detta innebär att det är medlemmens ansvar att årsavgiften betalas i rätt tid. Det kan därför vara bra att du som medlem fortsätter att betala avgiften direkt till föreningen, och låta andrahandshyresgästen betala till ditt eget bankkonto. Om andrahandshyresgästen missköter avgiftsinbetalningen till föreningen, kan detta leda till att nyttjanderätten till en lägenhet kan förverkas och föreningen bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren (medlemmen) till avflyttning.

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten (Utdrag ur bostadsrättslagen)

10 § En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Lag (1995:1464).

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

Hemförsäkring

Medlemmens hemförsäkring (med bostadsrättstillägg) täcker inte andrahandshyresgästen. Andrahandshyresgästen måste alltså teckna en egen hemförsäkring.

I andrahandskontraktet bör anges att andrahandshyresgästen är skyldig att teckna hemförsäkring. Villkoren för försäkring vid andrahandsuthyrning varierar mellan olika försäkringsbolag. Kontakta därför aktuellt försäkringsbolag och fråga vad som gäller.

Saknar andrahandshyresgästen helt försäkring, rekommenderar vi att du som medlem ser till att detta är ordnat till tillträdesdagen. Lämpligtvis bör försäkringen också innehålla en ansvarsförsäkring som täcker skador på hyrd egendom.

Inventarier och Inventarielista

Är den lägenhet som ska hyras ut möblerad, så ska det anges på andrahandskontraktet. Medlemmen och andrahandshyresgästen bör gemensamt göra en förteckning över alla inventarier som finns i lägenheten, samt notera eventuella skador som finns på dessa, och på lägenheten i övrigt.

Inventarielistan skrivs under av bägge parter (glöm inte ort och datum), och parterna tar sedan varsitt exemplar som bifogas med kontraktet.

Vi rekommenderar våra medlemmar att ta bort värdefulla föremål, och sådant som man är rädd om, från lägenheten om den hyrs ut möblerad. Även då man får ekonomisk ersättning för skador går det inte alltid att ersätta det personliga värdet.

Det är inte fel att ta ut en depositionsavgift som motsvarar till exempel en månadsavgift. Den återbetalas när hyresgästen flyttar ut, om lägenheten och eventuella inventarier är i avtalat skick enligt inventarieförteckningen.

Blanketter för ansökan finns att ladda hem under fliken "blanketter" på föreningens hemsida www.strindbergsvag/bostadsratterna.se