**Policy för andrahandsuthyrning (andrahandsupplåtelse)**

**Skillnad mellan andrahandsuthyrning och inneboende**

Att hyra ut ett rum eller en del av din lägenhet medan du själv bor i lägenheten är att ha***inneboende.*** Du behöver *inte* ha styrelsens tillstånd för att ha inneboende.

Att hyra ut hela eller delar av din lägenhet till någon/några andra medan du själv *inte* bor i lägenheten kallas för ***andrahandsuthyrning***. Vid andrahandsuthyrning *krävs tillstånd* från styrelsen.

Det finns två olika lagstiftningar som styr detta, hyreslagen (jordabalken 12 kapitlet) eller privatuthyrningslagen.

**Styrelsens syn på andrahandsuthyrning**

Styrelsen kan bevilja andrahandsuthyrning för medlemmar som är boende i fastigheten men det ligger i föreningens intresse att så många som möjligt av bostadsrättsinnehavarna bor i sina lägenheter och är aktiva och ansvarsfulla medlemmar i föreningen (se §2 i föreningens stadgar angående *permanent boende*). Detta är en vktig förutsättning för en väl fungerande bostadsrättsförening. Medlemmar som bor i föreningen kan bidra till styrelsearbete och med annat engagemang i föreningen kring sitt boende, vilket är positivt för samtliga medlemmar.

En omfattande andrahandsuthyrning i en bostadsrättsförening kan medföra flera problem för föreningen. Anonymiteten ökar, en andrahandshyresgäst har i allmänhet mycket litet eller inget intresse för föreningen och det är svårt att engagera medlemmar som inte bor i huset.

**Vad är en andrahandsuthyrning?**

En andrahandsuthyrningär när någon annan än Du själv självständigt använder lägenheten. Detta gäller även om du lånar ut lägenheten till någon i den närmaste familjekretsen. Den som hyr din lägenhet i andra hand blir din hyresgäst och Du blir hyresvärd. Bestämmelserna i *hyreslagen* gäller och Du ska ha ett *skriftligt hyresavtal*.

**Måste jag ha styrelsens tillstånd?**

All andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen. Om du vill hyra eller låna ut Din lägenhet ska Du i så god tid som möjligt ansöka om godkännande. Till ansökan ska aktuella intyg bifogas (se Skäl för andrahandsuthyrning, nedan). Uthyrning till juridisk person eller till verksamhet för uthyrning, t.ex. airbnb, kommer inte att godtas.

**Ansökan**

På ansökan ska det tydligt framgå vilken tidsperiod ansökan avser, varför Du vill hyra ut, namn och personnummer på dem som ska bo i lägenheten. Din ansökan vill styrelsen ha skriftligen senast 30 dagar före planerad uthyrning. Blankett för ansökan om andrahandsuthyrning finns på föreningens hemsida. Din ansökan lämnar du till ordförande eller till styrelseledamot. Styrelsen kommer att behandla din ansökan på kommande styrelsemöte.

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

Reglerna om andrahandsupplåtelse finns i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken och i 7 kap. 10-11 §§ bostadsrättslagen. Godtagbara skäl tillämpas enligt gällande lagstiftning och praxis från hyresnämnden.

 **Ny andrahandshyresgäst**

Tillståndet gäller endast för angivna hyresgäster i ansökan. Om en ny andrahandshyresgäst ska flytta in, ska en ny ansökan skickas in, även om det sker under den period som tillstånd redan beviljats.

**Skäl till andrahandsuthyrning**

Föreningen kan godkänna andrahandsuthyrning om ”skäl” föreligger såsom vid:

* studier på annan ort (intyg krävs)
- *samtycke medges som längst för den tid studierna omfattar*.
* tillfälligt arbete på annan ort (intyg krävs)
- *samtycke medges i max tre år*.
* provboende med partner
- *samtycke medges i högst 12 månader*.
* längre vistelse på vårdinrättning, pga. ålder eller sjukdom.
* uthyrning till närstående.

Styrelsens och föreningens intresse i form av ”befogad anledning” kan få betydelse i samband med prövningen. Tillstånd för andrahandsuthyrning medges för högst sex månader i taget och som längst unders sammanhängande period om tre år.

**Bedömning**

Styrelsen tillämpar hyresnämndens normer vid sin bedömning av andrahandsuthyrningar.

**Hur vet jag om styrelsen godkänt min ansökan?**

Alla beslut om andrahandsuthyrning protokollförs. Styrelsen lämnar vanligtvis besked om sitt beslut skriftligen (mejl).

**Kan jag överklaga styrelsens beslut?**

Om styrelsen avslår ansökan kan Du vända sig till hyresnämnden och få frågan prövad.

**Avgift för andrahandsuthyrning**

Avgiften för andrahandsuthyrning *är tio procent av prisbasbeloppet per år och lägenhet* och betalas av bostadsrättsinnehavaren. Avgiften för andrahandsuthyrning beräknas *per dag* och läggs ut samtidigt med månadsavgiften från och med start av angiven tidsperiod.

**Att tänka på**

Det är viktigt att Du informerar Din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen. Som medlem i föreningen har du vid andrahandsuthyrning fortfarande ansvar för lägenheten gentemot bostadsrättsföreningen. Detta innebär att det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att avgifter betalas i rätt tid. Om avgiftsinbetalningen till föreningen missköts kan detta leda till att nyttjanderätten till lägenheten kan förverkas och föreningen blir berättigad att säga upp bostadsrättsinnehavaren (medlemmen) till avflyttning.

Lägenheten är bostadsrättsinnehavarens egendom. Tänk på att ha kvar din hemförsäkring (och bostadsrättstilläggsförsäkring) som skydd om något skulle hända i lägenheten.

Det är viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen. Det finnas tillfällen när styrelsen behöver prata med andrahandshyresgästen eller komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

*Styrelsen i Brf Mellangården*