

Bostadsrättsföreningen Gustafslandets

regler för uthyrning i andra hand

Fastställd 7 februari 2011.

För att styrelsen ska kunna göra en enhetlig bedömning och för att undvika problem, exempelvis hyresspekulation, kommer vi att tillämpa följande policy för att bevilja uthyrning i andra hand.

Styrelsen vill dock poängtera att varje ansökan bedöms individuellt utifrån de riktlinjer som sammanfattats i punktform nedan:

- 1) Ansökan om uthyrning i andra hand måste göras skriftligen till styrelsen med angivande av skäl, hyresgäst samt egen adress och kontaktuppgifter under uthyrningstiden.
- 2) Du bör på anmodan kunna redovisa intyg som styrker skälen och uthyrningstiden.
- 3) Uthyrning i andra hand beviljas endast för en begränsad tid: Högst ett år i taget. Längre än tre år anses inte tillfälligt.
- 4) Du ansvarar för att det finns försäkring och att din hyresgäst sköter sig och följer de regler som gäller för att bo i föreningen.
- 5) Du bör begära att din hyresgäst frivilligt avsäger sig sitt besittningsskydd. Detta underlättar om du vill sälja lägenheten innan hyres-tiden gått ut eller när du ska flytta tillbaka.

Bostadsrättslagen

Enligt bostadsrättslagen får du som bostadsrätts-havare inte hyra ut din lägenhet i andra hand utan styrelsens medgivande. Där står även att du, om du under en viss tid inte kan använda din lägenhet, kan få hyra ut den i andra hand. Förutsättningen är att det finns så kallade beaktansvärda skäl för detta.

Andrahandsuthyrning ska dock endast avse tillfälliga lösningar och därför endast beviljas för en begränsad tid. Det är också rimligt att föreningen ställer ännu större krav på att du styrker och motiverar dina skäl att vilja hyra ut om du ansöker om förlängt tillstånd.

Hyrans storlek

Hyressättningen är din ensak och behöver ej anges i ansökan. Föreningens medgivande till andrahandsuthyrning är dock endast giltigt under förutsättning att den hyra som du tar ut inte överstiger gränsen för skälig hyra enligt Hyres-nämndens normer.

Detta innebär att om din hyresgäst anser att hyran är för hög och Hyresnämnden vid prövning finner att den är oskälig, så uppfylls inte föreningens krav för att bevilja andrahands-uthyrning och du kan mista rätten till din lägenhet. Syftet med denna regel är att bidra till att förhindra hyresspekulation med föreningens lägenheter.

Ansökan och övriga regler

Ansökan om tillstånd för uthyrning i andra hand gör du skriftligen till föreningens styrelse. För att styrelsen rätt ska kunna bedöma din ansökan är det viktigt att du anger skälet till uthyrningen, namn på hyresgästen och din egen adress.

Bifoga eventuella intyg som styrker dina skäl. Uthyrning i andra hand beviljas för högst ett år. Därefter måste ny ansökan göras. Detta gäller även om du med intyg visat att till exempel en utbildning varar längre.

Du som bostadsrättshavare är ansvarig för att din hyresgäst sköter sig och uppfyller de regler som gäller för samtliga boende i föreningen enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar, samt följer de beslut årsstämman och styrelsen kan komma att fatta.

Du som innehavare är också ansvarig för att månadsavgiften betalas i tid till föreningen. Denna regel är främst till för att skydda dig som innehavare. Om din hyresgäst av någon anledning missköter betalningen av månads-avgiften så kan nämligen du som innehavare komma att sägas upp som medlem i föreningen och därmed mista din rätt till lägenheten.

För att du ska undvika problem vid återtagande av lägenheten bör du som hyr ut kräva att din hyresgäst frivilligt avsäger sig besittningsskyddet. Detta förfarande underlättar för dig som äger lägenheten om du av någon anledning måste avbryta hyresavtalet med din hyresgäst och återta din lägenhet. I annat fall kan du bli skyldig att ordna en likvärdig lägenhet åt din hyresgäst innan du kan återfå lägenheten.

Blankett för detta finns på Hyresnämndens webbplats: <<http://www.hyresnamnden.se>>. Där kan du också få mer information om hyreskontrakt, besittningsskydd och bestämmelser i hyreslagen om exempelvis hyressättning.