



Sollentuna 2016-03-10

Rutin gällande hantering av andrahandsupplåtelser

Andrahandsupplåtelser söks alltid på blankett som tillhandahållas av förening eller av HSB.

Ansökan skickas alltid in till HSB och därefter till ordförande med "ordförandeposten" alternativt scannas in och mailas till ordföranden. I normalfallet då inget avviker och samtliga information är korrekt hanteras ansökan av ordförande (via delegering) för att sedan rapporteras av på nästkommande styrelsemöte.

Om något däremot är avvikande eller tveksamt så hänskjuts ansökan till nästkommande styrelsemöte för behandling.

Tänk på att styrelsen endast sammanträder 1 gång per månad, så var ute i god tid!

Svar meddelas alltid skriftligen till sökande via HSB, om inget annat överenskommit.

Policy för andrahandsupplåtelser inom Brf Takten

Alla ansökningar ska behandlas lika och med ett humant synsätt som på intet sätt kan verka diskriminerande mot någon.

Föreningen anser att det är av största vikt att föreningens lägenheter bebos av medlemmar som också kan vara verksamma inom föreningen. Att lägenheterna bebos av medlemmar är grundstenen i en bostadsrättsförening och det ligger i föreningens intresse att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva.

En viktig del för styrelsen att ta hänsyn till är, om det redan pågår ett antal upplåtelser vilket skulle kunna påverka intresset och framtiden för föreningen.

I ansökan om andrahandsupplåtelsen ska det finnas giltiga skäl till uthyrningen. Vad som kan vara ett giltigt skäl är något styrelsen får bedöma i varje enskilt fall men kan exempelvis vara:

Tillfälligt arbete eller studier på annan ort eller i utlandet

För att tillfälligt arbete eller studier på annan ort ska utgöra giltigt skäl för uthyrning bör orten ligga bortom, vad man kan anses utgöra ett normalt pendlingsavstånd, det vill säga mer än cirka 10 mil och en restid som överstiger 1,5 timmar per dag, enkel väg. Skälet ska styrkas med intyg från arbetsgivare eller studieintyg.

Ålder eller sjukdom

Hyresgästen kan om han eller hon läggs in på sjukhus eller annat tillfälligt boende på grund av ålder eller sjukdom, ansöka om andrahandsuthyrning av sin lägenhet.

Särskilda familjeförhållanden

Skäl för andrahandsuthyrning kan vara när en hyresgäst vill så kallat provbo i ett parförhållande. Skälet ska styrkas med bifogat personbevis för båda av de sammanboende personerna.

Upplåtelse till barn

En medlem har också rätt att upplåta en bostadsrätt i andrahand till sina barn.

Militärtjänstgöring eller annan utlandstjänstgöring

Militärtjänstgöring eller annan utlandstjänstgöring räkas också som giltiga skäl, dessa skall dock styrkas med tjänstgöringsintyg.

Fängelsevistelse

För att fängelsevistelse eller vistelse på anstalt ska räknas som giltiga skäl måste detta kunna styrkas.

Referenser

I samtliga fall gäller att sökande bifogar helst två av varandra oberoende referenser men dock minst en. Dessa kan vara från hyresvärd, arbetsgivare eller annan upplysningsskötare som kan uttala sig om personen.

Tidsbegränsning på andrahandsupplåtelsen

Inom Brf Takten tidsbegränsas uthyrningen till 6 månader därefter ska en ny ansökan göras. Brf Takten har som målsättning att maximalt bevilja uthyrning under två perioder, alltså ett år.

Ansvar för lägenheten under andrahandsupplåtelsen

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är bostadsrättsägaren alltid ansvarig gentemot föreningen för alla sina förpliktelser, exempelvis att månadsavgiften betalas i rätt tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att vårdnadsplikten gentemot bostadsrättsföreningen upprätthålls. Det är då bostadsrättsägarens ansvar att säkerställa att problemet upphör.

Det är dock viktigt att styrelsen har kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen.

I det dagliga arbetet i föreningen kan 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.

Avgift för andrahandsupplåtelse

Enligt Brf Takten stadgar 11§ har styrelsen beslutat att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelser. Brf Takten tar ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

När uthyrningen träder i kraft så kommer HSB att lägga in beloppet i aviseringssystemet och nästföljande kvartal så läggs denna avgift månadsvis på avin till den boende.

Detta fortsätter sedan till andrahandsupplåtelsen upphör

Annat bra att tänka på för dig som upplåter din lägenhet

- Välj din hyresgäst med omsorg, leta efter en lämplig hyresgäst främst via pålitliga kontakter.
- Skriftliga avtal är alltid bättre än muntliga, se ändå alltid till att allt finns på papper.
- Upprätta ett andrahandskontrakt.
- Om din hyresgäst bor i din bostad mer än två år i följd kan denne åberopa besittningsskydd för att få bo kvar även om du säger upp avtalet, avtala bort det i ditt andrahandskontrakt.
- Om du hyr ut din hyresrätt helt möblerat har du rätt att lägga på 10 – 15 % på hyreskostnaden, inte mer. Du har också rätt att lägga på kostnader för el, bredband, p-plats och liknande om det kan nyttjas fritt av hyresgästen.

Rutin och policy antagna vi Brf Taktens styrelsemöte

2016-03-10, Styrelsen Brf Takten