

BRF HAVSTORNET I NORRTÄLJE HAMN

REGLER FÖR UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

INGRESS

Vad är bakgrunden till att föreningens policy är skriven som den är?

Syftet med föreningen är enligt stadgarna att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Att föreningens medlemmar är permanent boende är viktigt för att utveckla och värna Brf Havstornets trivsel, trygghet och bostadsmiljö. För föreningens och medlemmarnas gemensamma intresse är det därför önskvärt att antalet lägenheter som upplåts i andra hand hålls nere. Det finns dock ett antal skäl som kan ligga till grund för att föreningen ska kunna acceptera andrahandsupplåtelser, exempel på skäl som kan vara godtagbara finns nedan.

Föreningens regler för upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand har sin grund i Bostadsrättslagen (SFS 1991:614) och Föreningens stadgar och föreliggande praxis.

ÖVERGRIPANDE

A

Upplåtelse av medlems lägenhet i andra hand kräver *alltid* styrelsen tillstånd alldeles oavsett längden på den tänkta upplåtelseperioden. Vid godkänd andrahandsupplåtelse är upplåtelseperioden minst 3 månader och maximalt 1 år.

Godkännande till andrahandsupplåtelse kan *eventuellt* förlängas utöver den period som godkänts av styrelsen efter ny ansökan. Ansökan ska i så fall inges till styrelsen minst 21 dagar före utgången av den tidigare godkända perioden, vilket dock inte innebär att ytterligare godkännande kommer lämnas.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelsen. Avgiften uppgår årligen till 10 procent av vid vart tillfälle gällande prisbasbelopp. [Prisbasbeloppet för 2024 = 57 300 kr]. För varje påbörjad månad läggs 1/12 av avgiften till bostadsrättsinnehavarens övriga avgift/er till föreningen.

Föreningens ambition är att beslut angående ansökan om upplåtelse av lägenheten i andra hand ska kunna ges till medlemmen/arna inom 10 dagar från det att komplett ansökan föreligger hos styrelsen.

B.1

Föreningen godkänner:

- *endast* upplåtelse till fysisk person som ska vara stadigvarande bosatt i lägenheten.
- OBS, att ett godkännande från styrelsen till andrahandsupplåtelse omfattar *endast* den/de personer som är angivna i ansökan till styrelsen, det innebär att föreningen inte accepterar under-underhyresgäst eller inneboende i den upplåtna lägenheten.

Föreningen godkänner ingen andrahandsupplåtelse till:

- Företag/Rörelse/Verksamhet/Institutioner/Myndighet, etc.
- Korttidsupplåtelse, dvs. upplåtelseperiod under 3 månader.

B.2

Skäl som kan godkännas av styrelse, för andrahandsupplåtelse är, när övriga villkor är uppfyllda, exempelvis:

- Provsamboende
- Studier, inskriven vid lärosäte på annan ort (längre avstånd)
- Utlandstjänstgöring eller arbete på annan ort, enligt arbetsgivare eller liknande
- Vistelse på vårdhem på grund av ålder eller sjukdom
- Längre utlandsvistelse

B.3

I det fall att det i ansökan angivna skälet upphör, eller visar sig vara felaktigt, förfaller ett godkännande, i sin helhet, med omedelbar verkan och avflyttning ska ske senast inom 21 dagar av den till vilken upplåtelse skett.

ANSÖKAN

Ansökan om andrahandsupplåtelse, se separat dokument, ska fyllas i och undertecknas av lägenhetsinnehavaren/arna och avsedd hyresgäst. Ansökan inges till styrelsen (styrelsen@brfhavstornet.se). Till ansökan fogas de bilagor som är aktuella, exempelvis intyg från lärosäte, mäklare, arbetsgivare, vårdgivare.

Ansökan omfattar bl.a. följande:

1. Vem/Vilka som är sökande, avsedd hyresgäst och vilken lägenhet det gäller se mer nedan
2. Skälet för ansökan om andrahandsupplåtelse inklusive dokumentation som styrker det angivna skälet plus försäkran att den tänkta hyresgästen* ska vara stadigvarande boende i den upplåtna lägenheten under den period vilken omfattas av ansökan

**Begreppet hyresgäst eller hyresgästen används i dokumentet för den/de personer som lägenheten avses upplåtas till, vare sig det sker mot hyra/betalning eller ej.*

3. Tidsperioden som den avsedda upplåtelsen ska omfatta (minst 3 månader och högst 1 år)
4. Sökanden/a ska ange fullständiga kontaktuppgifter till sig själv (adress, telefon, mailadress och om utomlands fullmakt för person som har fullständig rätt agera i sökandens namn) under hela den tänkta andrahandsupplåtelseperioden samt behörighet att motta delgivning från Brf Havstornet i Norrtälje Hamn.
5. Sökanden/a ska ange fullständigt namn på avsedd hyresgäst och kontaktuppgifter till denne (adress, telefon, mailadress) samt ange den/de personer som utöver hyresgästen ska vara boende i lägenheten.
6. Tillställa styrelsen kopia av det fullständiga hyresavtalet eller annan överenskommelse mellan sökanden och avsedd hyresgäst.
7. Referenser avseende den avsedda hyresgästen, efter begäran av styrelsen.
8. Besked att hyresgästen har tagit del av Brf Havstornets stadgar och trivselregler, vilka kan vara föremål för ändringar över tid (och meddelas medlemmarna).
9. Besked att hyresgästen är informerad om att Brf Havstornet inte har något ansvar för det som finns inom lägenhetens väggar, exempelvis vitvaror, maskiner, glödlampor, sanitetsporlin, handfat, rengöring av fläkt, stopp i avlopp, etc. Ansvaret ligger endast på lägenhetsinnehavaren.
10. Besked att hyresgästen av sökanden har informerats om att skada/skadegörelse som orsakas av hyresgästen (eller för någon denne svarar) på eller i byggnaden (exempelvis entré eller hiss vid in- eller utflyttning eller i övrigt) kommer faktureras lägenhetsinnehavaren (vilken i sin tur får reglera det med hyresgästen).
11. Besked att hyresgästen informerats om att denne alltid ansvarar för samtliga personer som uppehåller sig i lägenheten eller i anslutning till densamma.

Dessa regler är ständigt under utveckling av styrelsen, exempelvis beroende på den praxis som utvecklas.

Utdrag ur Bostadsrättslag, Kap.6 §§ 10,11 – Upplåtelse av lägenhet i andra hand:

10 § En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande *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 har antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket. Lag (2019:873).

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

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. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor. Lag (2014:319).

REKOMMENDATION

Vi rekommenderar lägenhetsinnehavaren/arna att vid upplåtelse i andra hand teckna särskild försäkring anpassad för ändamålet liksom att den som lägenheten ska upplåtas till har egen försäkring (bl.a. inkluderande ansvar). Kontrollera med ert försäkringsbolag vad ni behöver för att inte råka ut för kostsamma överraskningar.

FRÅGOR & SVAR

Fråga: Vi har tänkt att sälja lägenheten men det är ingen större efterfrågan på lägenheter för närvarande. Kan vi få tillstånd till andrahandsupplåtelse?

Svar: Frågan kan ha aktualitet och här följer kort information om vad som gäller i dylik situation:

En bostadsrätt kan betraktas som svårsäld om den inte kan säljas på acceptabla villkor, vilket innebär att "det som regel ska vara fråga om en påtaglig sänkning av marknadspriset för den aktuella lägenheten i närtid. Enbart det förhållandet att en bostadsrättshavare behöver sälja sin lägenhet utan vinst eller med en mindre förlust innebär inte att försäljningen inte sker på acceptabla villkor." (kursiverat = utdrag ur beslut från Svea Hovrätt). Det är bostadsrättshavaren som har bevisbördan för de omständigheter som innebär att det föreligger skäl för andrahandsuthyrning, dvs. visa att försäljning inte kan ske på acceptabla villkor exempelvis genom intyg från mäklare som utvisar alla aktiviteter under försäljningsuppdraget.

Fråga: Jag har fått en tjänst på Malmö Akademiska Sjukhus för en period om 8 månader. Kan jag få tillstånd till andrahandsupplåtelse.

Svar: Ja, om du uppfyller det som vi satt som villkor för att medge tillstånd.

Fråga: Vad händer om jag tjänsten ovan förlängs med 8 månader? Kan jag få tillståndet förlängt?

Svar: Du ska alltid inge en ny ansökan om du vill förlänga den tillståndsgivna perioden. Den sammanlagda perioden blir då 16 månader, dvs. mer än 1 år. Styrelsen har då att se på de skäl som du anger för den nya ansökan och komma med beslut

Fråga: Jag har fått tillstånd för att hyra ut lägenheten i 9 månader och det har nu gått 5 månader och min hyresgäst har flyttat ut. Är det OK att jag hyr ut till en annan som vill hyra lägenheten under de resterande 4 månaderna?

Svar: Nej, du måste inge ny fullständig nyansökan. Styrelsen kommer då behandla din ansökan som vilken annan ansökan. Är allt uppfyllt och OK blir svaret Ja.

Fråga: Vi kommer vistas på La Gomera i 5 månader och tänkte låna ut vår lägenhet under 3 månader till vårt barnbarn som ska gå på specialutbildning i Norrtälje. Är det OK?

Svar: Ja, om ni uppfyller det som vi satt som villkor för att medge tillstånd.