

### **Andrahandsupplåtelse av din bostadsrättslägenhet utan tillstånd medför risk, att du blir av med bostadsrätten!**

Endast om bostadsrättsföreningens styrelse i förväg har lämnat skriftligt tillstånd till upplåtelse i andra hand av din bostadsrättslägenhet får du som bostadsrättshavare hyra ut hela, eller del av, din lägenhet i andra hand till annan "för självständigt brukande". Observera, att det räknas som upplåtelse i andra hand även om ingen hyra tas ut. I bostadsrättsföreningens Älgen nr 16:s stadgar står att föreningen är mycket restriktiv till andrahandsuthyrning. Det beror på att det är många lägenheter som ägs av en juridisk person som inte deltar i förenings arbete. Flera bostadsrätter ägs också av personer som inte bor i dem, pga utlandsvistelse. Detta sammantaget gör att föreningen har mycket svårt att varje år få ihop en styrelse. Varje bostadsrättsförening måste ha en styrelse.

Bostadsrättshavaren ska i ansökan om tillstånd hos styrelsen ange skäl till uthyrningen, till vem man vill hyra ut och under hur lång tid. Ytterligare information kring detta återfinns i föreningens stadgar och i Trivselreglerna. När tiden för tillståndet har gått ut är bostadsrättshavaren skyldig att omedelbart upphöra med andrahandsupplåtelsen. Att det eventuellt, vid ansökan, skulle kunna gå att få tillstånd till en förlängd andrahandsupplåtelse saknar betydelse, eftersom andrahandsupplåtelse utan tillstånd strider mot bostadsrättslagen.

Om inte medlemmen följer styrelsens uppmaning att omgående upphöra med en otillåten andrahandsupplåtelse, kan föreningen säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten. Att bostadsrättshavaren blir uppsagd från föreningen innebär, att bostadsrättslägenheten säljs via Kronofogdemyndigheten. Olovlig andrahandsupplåtelse innebär således en stor risk för mycket allvarliga konsekvenser för bostadsrättshavaren. Tillstånd för andrahandsupplåtelse kan lämnas normalt med ett (1) år i taget. Vid styrelsens tillstånd till längre tids uthyrning är det viktigt för bostadsrättshavaren att beakta, att hyresgästen kan få besittningsskydd till lägenheten efter två år. Om hyresgästen får besittningsskydd kan det bli svårt för bostadsrättshavaren att flytta tillbaka till bostadsrätten, då hyresgästen har möjlighet att bo kvar. Besittningsskyddet kan, och bör, i sådant fall avtalas bort mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen.

Vägrar styrelsen att godkänna andrahandsupplåtelse har bostadsrättshavaren ändå rätt att upplåta sin bostad i andra hand om denne får tillstånd från Hyresnämnden. Ett sådant tillstånd, som är tidsbegränsat, kan ges om bostadsrättshavaren har skäl för uthyrningen. Hyresnämnden tar också i beaktande föreningens problem med att få tillstånd en styrelse och kan med anledning av detta avslå ansökan.

Vanliga skäl kan t.ex. vara:

- Arbete, studier eller vård av anhörig på annan ort, till vilken man inte kan pendla
- Sjukdom
- Uthyrning till egna barn, som t.ex. ska studera
- Uthyrning till andra närstående, alltså inte enbart till egna barn
- Om man har för avsikt att bosätta sig i lägenheten efter pensionering
- Om bostaden är svårsåld på grund av det aktuella marknadsläget.

## BRF Älgen nr 16

Frågan om bostadsrättshavaren har för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten vägs även in i bedömningen. Ju längre hyrestid, desto starkare måste skälen vara till återflyttning. Det går inte att påräkna en löpande förlängning av tillstånd till andrahandsupplåtelse.

Se vidare om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter i Bostadsrättslagen, 7 kap. 18 § punkt 2 och 7 kap. 19-21 §§. Som ovan nämnts återfinns information även i föreningens stadgar och i föreningens Trivselregler.

Enligt stadgarna tas en avgift ut för andrahandsupplåtelse på 10 % på aktuellt prisbasbelopp.

2017-09-15

Bostadsrättsföreningen Älgen nr 16

Styrelsen