



Policy för uthyrning i andra hand

Fastställd 1 sep. 1990, reviderad 7 dec. 1998.

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. Därefter ges en mer utförlig presentation med några exempel.

- Ansökan om uthyrning i andra hand måste göras på särskild blankett till styrelsen med angivande av skäl, hyresgäst och egen adress under uthyrningstiden. Blanketten fås hos ordförande eller vår ekonomiska förvaltare.
- Skäl för uthyrning kan vara att du till exempel tillfälligt arbetar eller studerar på annan ort, vistas på sjukhus/-hem, reser eller prövar ett samboförhållande.
- Uthyrning i andra hand beviljas endast för en begränsad tid – för sambor högst ett år, i övrigt bör intyg som styrker skälen och uthyrningstiden redovisas.
- Uthyrning till egna barn etcetera, beviljas i regel så länge de inte har egen inkomst. Barn med egen inkomst bör få bli delägare om de ska bo i lägenheten.
- Du ansvarar för att din hyresgäst sköter sig och följer de regler som gäller för att bo i föreningen.
- Du bör begära att din hyresgäst frivilligt avsäger sig sitt besittningsskydd och sedan registrera detta hos Hyresnämnden. Detta förfarande underlättar om du vill sälja lägenheten innan hyrestiden gått ut eller när du ska flytta tillbaka.

Bostadsrättslagen

Enligt bostadsrättslagen får du som bostadsrättshavare inte utan styrelsens medgivande hyra ut din lägenhet i andra hand. 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.

Skäl för uthyrning

Erfarenheten visar att det främst är två typer av andrahandsuthyrning som förekommer. I det ena fallet gäller det uthyrning inom familjen eller närmaste släkten. En vanlig situation är att en familj köper en lägenhet med avsikten att ett eller flera barn ska bo där under exempelvis studietiden. I detta fall bor aldrig innehavaren själv i lägenheten, utan den utnyttjas snarast som familjeresurs. Vi har då gjort denna bedömning:

- Omyndiga barn (och barnbarn) får bo i lägenheten utan tillstånd för andrahandsuthyrning. Styrelsen ska dock informeras om detta. Du undviker då att ditt innehav kan komma att ifrågasättas.
- Myndiga barn (och barnbarn) som studerar kan få tillstånd att hyra i andra hand under sin utbildningstid. Tillstånd beviljas dock bara för ett år i taget. Ny ansökan måste alltså göras varje år.
- Myndiga barn med rimlig inkomst kan endast få tillstånd att hyra i andra hand för en kortare period. Är syftet att ditt barn ska bo där fortsättningsvis bör du visa detta genom att till exempel föra över hela eller en andel om minst 10% av lägenheten på ditt barn. Då blir frågan om andrahandsuthyrning inte aktuell.
- Syskonbarn, kusiner och mer avlägsna släktingar kan även få hyra i andra hand på liknande sätt. I dessa fall kommer dock styrelsen att vara mer restriktiv i sin bedömning, speciellt med avseende på uthyrningstiden.

Den andra typen av uthyrning i andra hand gäller när innehavaren, som själv bor i lägenheten, av olika skäl flyttar därifrån och därför under en begränsad tid inte kan utnyttja lägenheten själv.

Det kan vara på grund av arbete eller studier på annan ort, vistelse på sjukhus eller behandlingshem, en längre resa eller för att pröva ett samboförhållande. Att det endast rör sig om en tillfällig bortavaro bör kunna styrkas. För att pröva samboförhållanden beviljas endast tillstånd för ett år.

Ansökan och övriga regler

Ansökan om tillstånd för uthyrning i andra hand gör du skriftligen på särskild blankett 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. Du kan därför välja att få avierna eftersända till dig eller ditt ombud. Denna regel är främst till för att skydda dig som innehavare. Om din hyresgäst av någon anledning

missköter betalningen av månadsavgiften 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. Det krävs också att Hyresnämnden godkänner detta för att det ska vara giltigt. 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 hos Hyresnämnden i Umeå, Box 324, 901 07 Umeå, tel 090-17 21 90. Där kan du också få mer information om hyreskontrakt, besittningsskydd och bestämmelser i hyreslagen om exempelvis hyressättning.

Hyrans storlek

Hyressättningen är din ensak och behöver ej anges i ansökan. Hyresgästen kommer dock att informeras om hur stor månadsavgift föreningen tar ut.

Föreningens medgivande till andrahandsuthyrning är endast giltigt under förutsättning att den hyra som du tar ut inte överstiger gränsen för skälig hyra enligt Hyresnämndens 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 andrahandsuthyrning och du kan mista rätten till din lägenhet. Syftet med denna regel är att bidra till att förhindra hyresspekulation med föreningens lägenheter.