

# BRF TULEHUS - POLICY FÖR ANDRAHANDSUTHYRNING

## Inledning

Syftet med detta dokument är att presentera de riktlinjer som styrelsen för Brf Tulehus tillämpar i ärenden om andrahandsuthyrning.

Detta för att alla föreningens medlemmar ska förstå vad som gäller i nuläget, varför vi har denna policy samt vad man kan göra om man är missnöjd med de beslut som den resulterat i.

Policyn är även viktig för att styrelsen ska slippa lägga tid på långdragna diskussioner varje gång en ansökan om andrahandsuthyrning kommer in, och likaså för att ansökningar ska behandlas likvärdigt, oberoende av vem som sitter i styrelsen för tillfället.

## Sammanfattning av policyn

Den som vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand måste först inhämta skriftligt tillstånd från styrelsen.

Styrelsens policy är att, givet att ett godtagbart skäl finns, godkänna andrahandsuthyrning för max 1 år i taget under sammanlagt max 2 år i sträck. Därefter måste medlemmen bo i lägenheten under en tid innan den får hyras ut igen.

Endast uthyrning till namngivna privatpersoner godkänns. Ej till företag.

Korttidsuthyrning under perioder från något dygn upp till ett par veckor, tex via Airbnb och liknande plattformar godkänns ej.

## Något om inneboende

Att ha en inneboende är tillåtet utan tillstånd från styrelsen så länge det inte ställer till problem för andra boende i föreningen. Dock krävs att bostadsrättsinnehavaren själv samtidigt bor och regelbundet vistas i lägenheten för att inneboendet inte ska räknas som andrahandsuthyrning.

Inneboende behandlas inte i detta dokument men det finns mycket att läsa på nätet för den som vill veta mer.

## Motivering av policyn

I denna del av dokumentet går vi närmare in på skälen till de olika delarna av policyn och varför den ser ut som den gör.

## **Skriftligt tillstånd från styrelsen**

Detta regleras i våra stadgar 46 § och överensstämmer med Bostadsrättslagen 7 kap. 10 §.

## **Godtagbart skäl**

Vad som är godtagbart skäl är lite otydligt eftersom lagen ändrades på den punkten år 2014 och inte hunnit prövas i rättsligt i någon större utsträckning än. Styrelsens policy är att godkänna de skäl som rekommenderas av föreningens intresseorganisation Bostadsrätterna:

- Boende på annan ort under en tid pga. arbete, studier eller vård av anhörig
- Sjukdom som gör att man måste bo på sjukhus eller behandlingshem
- Uthyrning till närstående (släkting) \*
- Om man har för avsikt att bosätta sig i lägenheten efter pensionering
- Prova på att bo tillsammans med sambo
- Om bostaden är svårsåld pga. rådande marknadsläge

\*) I fallet uthyrning till närstående ser vi gärna att man istället överlåter (via gåva eller försäljning) en mindre andel (tex 1-10%) av bostadsrätten till den närstående. Då kan denne bli medlem i föreningen och får automatiskt rätt att bo i lägenheten.

### **Max 1 år i taget**

Detta är för att vi vill hålla kontakten med den medlem som äger lägenheten och säkerställa att de skäl som angavs vid den ursprungliga ansökan fortsatt gäller vid en eventuell förlängning.

### **Max 2 år i sträck totalt**

En bostadsrättsförening är beroende av att dess medlemmar gemensamt hjälps åt att sköta föreningen, tillsätta styrelse och valberedning samt delta i stämmor, städdagar och dylikt. Om en stor del av lägenheterna är uthyrda minskar underlaget för rekrytering till förtroendeuppdrag samt uppslutningen till gemensamma aktiviteter. Det medför att de medlemmar som bor kvar i sina lägenheter belastas hårdare än om samtliga medlemmar hjälpte till.

Med en tidsbegränsning till 2 år anser styrelsen att vi får en bra kompromiss mellan flexibilitet för den enskilda medlemmen och föreningens gemensamma intressen.

### **Endast till namngivna privatpersoner**

Styrelsen och de grannar som delar trappuppgång med den uthyrda lägenheten ska kunna känna sig trygga i att de vet vem som bor i lägenheten. Vi tror även att en privatperson är mer angelägen att följa våra trivselregler samt ta väl hand om hus och gemensamma faciliteter än någon som endast indirekt disponerar lägenheten via ett företag.

### **Ingen korttidsuthyrning**

I våra stadgar specificeras föreningens ändamål till att upplåta bostäder för *permanent* boende. Korttidsuthyrning kan jämföras med hotellverksamhet och är inte förenligt med stadgarna. Dessutom blir det svårt att garantera tryggheten för grannar när olika främmande personer rör sig i huset varje vecka, och vi tror inte heller att någon som hyr lägenheten under en kortare period är lika angelägen att följa trivselregler samt ta väl hand om hus och gemensamma utrymmen som någon som bor i lägenheten under en längre tid.

### **Vill du överklaga ett beslut?**

Om styrelsen avslår din ansökan om andrahandsuthyrning kan du överklaga till Hyresnämnden. De kommer kalla dig och styrelsen till förhandling där båda parter får lägga fram sina argument. Därefter gör Hyresnämnden en opartisk bedömning och kan antingen godkänna din ansökan för en tidsbegränsad period eller avslå den.

En process i hyresnämnden kan ta mellan ett par månader och över ett år beroende på kösituationen och hur angeläget ditt ärende anses vara. Observera att styrelsens beslut gäller fram tills dess att Hyresnämnden upphäver det. Om du i strid mot styrelsens beslut ändå hyr ut lägenheten i andra hand kan bostadsrätten förverkas.

Hyresnämndens beslut kan inte överklagas vid denna typ av ärende.

**DENNA POLICY ÄR ANTAGEN VID STYRELSEMÖTE 2019-05-07**