

## Riktlinjer för andrahandsuthyrning (2023-06-09)

### Allmänt

I föreningens stadgar (§5) framgår att medlemskap i föreningen förutsätter att man avser att bo permanent i lägenheten. Av det följer att föreningen är restriktiv med att bevilja tillstånd till den som inte avser att bo permanent, utan i stället vill hyra ut lägenheten i andra hand.

Med uthyrning i andra hand avses att bostadsrättshavaren upplåter lägenheten till annan för självständigt brukande. Tillstånd från styrelsen för sådan andrahandsuthyrning krävs, oavsett om man avser att ta ut hyra eller ej och oavsett om hyresgästen är närstående till bostadsrättshavaren eller ej.

Av §52 i föreningens stadgar framgår att uthyrning i andra hand utan tillstånd innebär att bostadsrättshavarens nyttjanderätt till lägenheten förverkas och att föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller även då den beviljade tiden för andrahandsuthyrning har löpt ut och nytt tillstånd inte har beviljats. Föreningen kan i sådana fall även ha rätt till skadestånd, §53.

Den bostadsrättshavare som vill hyra ut i andra hand ansöker om det på Nabos medlemsportal. Prövning av ansökan består av olika delar. Dels ska det prövas om bostadsrättshavaren har acceptabla skäl för andrahandsupplåtelsen och om hyres- och andra villkor mellan bostadshavaren och den tänkte hyresgästen är korrekta. Dessutom ska det prövas om den tilltänkte hyresgästen kan accepteras, med hänsyn till föreningens krav på skötsamhet och efterlevnad av föreningens stadgar och regler etc.

### Skäl för andrahandsuthyrning

Grundprincipen för styrelsens prövning är att endast acceptera sådana skäl och krav som ändå skulle accepteras vid en prövning i hyresnämnden. Endast om synnerliga skäl föreligger kan tillstånd beviljas av andra skäl.

Nedanstående skäl har av hyresnämnderna ansetts vara acceptabla skäl för att tillåta andrahandsuthyrning:

#### Tillfälligt arbete eller studier på annan ort

Orten ska ligga längre bort än det som kan anses utgör normalt pendlingsavstånd, som huvudregel mer än cirka 8--10 mil bort eller en restid som överstiger 1,5 timme enkel väg.

#### Ålder eller sjukdom

Ett skäl som ansetts godtagbart är om du behöver läggas in på sjukhus eller annat boende på grund av ålder eller sjukdom. Det spelar ingen roll om du kommer att kunna använda lägenheten igen eller inte.

#### Längre utlandsvistelse

För att en utlandsvistelse ska anses som längre ska den pågå i minst några månader. Du ska ha ett ombud, med fullmakt, i Sverige som är behörig att företräda dig i alla ärenden beträffande bostadsrätten. Du ska hålla styrelsen underrättad om din egen och ditt ombuds kontaktuppgifter.

### **Provsamboende**

Att vilja provsambo i ett parförhållande har ansetts utgöra ett godtagbart skäl. Provboende kan ske i den enes bostad eller i en gemensamt anskaffad bostad.

### **Skälen ska kunna styrkas**

Den som ansöker om andrahandsuthyrning måste kunna styrka de skäl som åberopas. Sålunda ska arbete eller studier på annan ort styrkas genom anställningsintyg respektive antagnings-/studiebevis. Motsvarande gäller för längre utlandsvistelse.

Provsamboende ska styrkas genom ifyllande av intyg om provsamboende (se formulär).

### **Skäl att inte medge andrahandsuthyrning**

Det kan noteras att en bostadsrättshavares skäl normalt väger lättare med tiden. Det betyder att ett skäl som åberopas kan finnas vara acceptabelt en gång, men blir allt svagare med tiden.

Bostadsrättshavarens skäl för andrahandsuthyrning får vägas mot föreningens berättigade intressen. Antalet andrahandsupplåtelser i en bostadsrättsförening kan påverka föreningsarbetet och möjligheten att finna lämpliga personer till förtroendeuppdrag. Blir det för många andrahandsuthyrningar kan föreningens olägenheter väga tyngre i bedömningen av om det finns befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse. Ytterligare en befogad anledning kan vara om bostadsrättshavaren ansöker om att få hyra ut till många olika personer under provningsperioden. Det kan då uppfattas som störande för övriga boende när många okända personer rör sig i fastigheten. I sådana fall kan det också vara så att bostadsrättshavaren inte har godtagbara skäl för att upplåta sin lägenhet i andra hand därför att upplåtelsen närmast kan liknas vid hotellverksamhet av kommersiell natur.

Hyresnämnden har funnit att skälen för upplåtelse inte vägt tillräckligt tungt vid upplåtelse enbart av ekonomiska skäl, såsom upplåtelse under korta perioder i semestertider eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten. Att hyra ut genom AirBNB eller likvärdiga förmedlingar är inte tillåtet då det anses vara en form av hotellverksamhet.

Vidare, om en uthyrning kan väntas påverka föreningens skatterättsliga status kan det utgöra en befogad anledning att vägra samtycke.

### **Krav på hyresgästen**

En andrahandshyresgäst måste i likhet med bostadsrättshavare följa föreningens stadgar och ordningsregler. Därför ska en andrahandshyresgäst inte enbart känna till utan också ha förbundit sig att följa föreningens stadgar och ordningsregler.

### **Ansökningsförfarandet**

#### **Ansökan om tillstånd för andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenhet:**

Bostadsrättshavaren ansöker om tillstånd till andrahandsuthyrning via Nabos medlemsportal genom att fylla i nedanstående formulär. Bilagorna läggs in i det ärende tillsammans med ansökan:

Finns tillgängligt på: <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/blanketter-och-mallar/1051-ansokan-om-tillstand-till-andrahandsupplattelse-av-bostadsratt2.pdf?bustCache=1637161740470>



1051-ansokan-om-tillstand-till-andrahar

**Intyg om återopade skäl:** Till ansökan ska också fogas intyg t.ex. om studier eller anställning på annan ort. Om det är frågan om samboende på prov ska följande formulär fyllas i.

Finns tillgängligt på: [https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/blanketter-och-mallar/76a\\_intyg\\_om\\_provsamboende\\_20191001.pdf?bustCache=1637161740470](https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/blanketter-och-mallar/76a_intyg_om_provsamboende_20191001.pdf?bustCache=1637161740470)



76a\_intyg\_om\_prov\_samboende\_201910

**Fullmakt:** Om bostadsrättshavaren inte kan nås under uthyrningstiden krävs att andrahandshyresgästen eller någon annan har fullmakt att företräda bostadsrätthavaren under hyrestiden. Då ska nedanstående formulär fyllas i och bifogas ansökan:

Finns tillgängligt på:

<https://www.fastighetsagarna.se/fakta/broschyror-och-faktablad/blanketter-och-mallar/1054-fullmakt-vid-upplattelse-av-bostadsrattslagenhet-i-andra-hand/>



1054\_fullmakt-bostadsratt-andra-hand\_

**Hyresavtal:** Bostadsrättshavaren ska också bifoga ett ifyllt hyresavtal som är undertecknat av båda parter.

Finns tillgängligt på: [https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/blanketter-och-mallar/nr1055\\_avtalupplattelseandrahan\\_brf\\_2015\\_181028.pdf?bustCache=1637161740454](https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyror-och-faktablad/blanketter-och-mallar/nr1055_avtalupplattelseandrahan_brf_2015_181028.pdf?bustCache=1637161740454)



nr1055\_avtalupplattelseandrahan\_brf\_20

### **Acceptans av stadgar, ordningsregler och GDPR-policy**

Ett villkor för andrahandsuthyrning är att andrahandshyresgästen känner väl till och accepterar föreningens och accepterar stadgar, ordningsregler och GDPR-policy, dvs: <https://www.fabrikshuset.se/files/theme/Stadgar-769628-1034.pdf> och [https://www.fabrikshuset.se/files/theme/TrivselOrdningsregler\\_2021-06-13.pdf](https://www.fabrikshuset.se/files/theme/TrivselOrdningsregler_2021-06-13.pdf) samt [https://www.fabrikshuset.se/files/theme/PersonuppgiftspolitikFabrikshuset\\_Antagen2020-04-22.pdf](https://www.fabrikshuset.se/files/theme/PersonuppgiftspolitikFabrikshuset_Antagen2020-04-22.pdf).



. Till ansökningshandlingen ska därför bifogas ett intyg (se sista sidan)

**Ansökan med bilagor ska vara Nabo tillhanda minst 30 dagar innan start av önskad uthyrningstid.**

## Prövningsförfarandet

NABO prövar om den ansökta andrahandsuthyrningen kan beviljas. Det sker i olika steg.

Först prövas om bostadsrättshavaren har acceptabla skäl att hyra ut i andra hand och om inlämnade intyg etc. styrker lämnade uppgifter. Sedan prövas om föreningen har skäl att motsätta sig andrahandsuthyrningen.

Om denna prövning leder till att det inte föreligger skäl att i princip motsätta sig den ansökta andrahandsuthyrningen prövar styrelsen om det inskickade hyresavtalet är skäligt med hänsyn till gällande lagstiftning. Hyran anses skälig om den motsvarar summan av månadsavgiften, inkl. varmvatten, el etc., och den månatliga kapitalkostnaden för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som avkastningsräntan (Riksbankens referensränta + ett par procent) på bostadens marknadspris.

Vidare kontrolleras att hyresgästen är fullt införstådd med föreningens stadgar och ordningsregler och har utfäst sig att följa dem genom ovanstående intyg.

Styrelsen prövar även om den avtalade hyrestiden är förenlig med föreningens riktlinjer. Styrelsens tillstånd till andrahandsuthyrning kan förenas med villkor, t.ex. att bostadsrättshavaren accepterar att en avgift tas ut vid andrahandsuthyrning. Beviljad ansökan gäller högst ett år i taget.

Om bostadsrättshavaren vill fortsätta att hyra ut efter den beviljade tiden, ska ny ansökan av samma omfattning som ovan skickas in till styrelsen senast 30 dagar innan hyrestiden går ut. Även om skälet till uthyrning kan vara giltigt från början kan de med tiden inte anses giltiga. Styrelsen Nabo gör därför en helt ny bedömning.

## Måste man vara folkbokförd där man bor?

Ja det måste man. Dels för att få skriftlig kallelse per brev till föreningens årsstämmor. Dessutom är huvudregeln att du ska vara folkbokförd där du bor, alltså där du sover. Om man inte gör någon flyttanmälan eller inte bor på adressen som man har anmält, så kan det vara ett folkbokföringsbrott. Något som kan straffas med böter eller i värsta fall fängelse. Folkbokföringslagen skärptes i juli 2018, tidigare var det inte straffbart att skriva sig på en adress där man inte bor. Om du är osäker på var du ska vara folkbokförd ska du alltid vända dig till Skatteverket för stöd."

## Avgift vid andrahandsuthyrning

Ett villkor för tillstånd till andrahandsuthyrning bostadsrättshavaren accepterar föreningens avgift för andrahandsuthyrning. Avgiften uppgår till 10% av gällande prisbasbelopp. För 2023 är avgiften 5250 SEK/år. Avgiften läggs på medlemmens avgiftsavi och uppgår då till 438 kr/per månad.

## Information om behandling av personuppgifter vid andrahandsuthyrning

[https://www.fabrikshuset.se/files/theme/PersonuppgiftspolicyFabrikshuset\\_Antagen2020-04-22.pdf](https://www.fabrikshuset.se/files/theme/PersonuppgiftspolicyFabrikshuset_Antagen2020-04-22.pdf)



## Godkännande av ordningsregler, Stadgar och GDPR.

Andrahandshyresgäst:

---

Jag intygar härmed att jag tagit del av och noggrant läst föreningens stadgar: <https://www.fabrikshuset.se/files/theme/Stadgar-769628-1034.pdf> ,

Ordningsregler: [https://www.fabrikshuset.se/files/theme/TrivselOrdningsregler\\_2021-06-13.pdf](https://www.fabrikshuset.se/files/theme/TrivselOrdningsregler_2021-06-13.pdf)

samt Fabrikshusets personuppgiftspolicy [https://www.fabrikshuset.se/files/theme/PersonuppgiftspolicyFabrikshuset\\_Antagen2020-04-22.pdf](https://www.fabrikshuset.se/files/theme/PersonuppgiftspolicyFabrikshuset_Antagen2020-04-22.pdf) .

Jag accepterar såväl Stadgarna, Trivsel- och ordningsreglerna som Personuppgiftspolicyn och utfäster mig reservationslöst att följa dem. Jag accepterar också att - om jag bryter mot dessa regler – föreningen har rätt att ta tillbaka tillståndet till andrahandsupplåtelse och att hyresavtalet upphör att gälla.

Gustavsberg den

Namnteckning

---