

Riktlinjer för andrahandsuthyrning hos bostadsrättsföreningen Kroken1

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Kroken bildades under 2007/2008 och under 2009 togs de gamla ombyggda fabrikslokalerna i bruk. I skrivande stund befinner vi oss i det åttonde verksamhetsåret. Fastigheten, föreningen och ekonomin befinner sig i bra skick.

De första åren har handlat mycket om själva färdigställandet av fastigheten och genomförande av ett antal garantiarbeten, inspektioner och kontroller av olika slag.

Nu har föreningen kommit igenom sina första år och kan nu börja betraktas som en mer mogen förening. Det gör att det också börjar bli andra typer av frågor som styrelsen har att behandla.

En fråga som vi inte har haft så mycket av tidigare är frågan om andrahandsuthyrning. Vi förväntar oss att frågan om andrahandsuthyrning kommer att bli aktuell för flera av våra medlemmar i framtiden, varför styrelsen känner behov av att formulera några riktlinjer för att tydliggöra föreningens syn i frågan.

Ett par inledande utgångspunkter

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Se paragraf 1 i föreningens stadgar.

Föreningens ambition är att medlemmarna ska dela så mycket som möjligt på det arbete som behöver göras för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde. Vi är på god väg med många arbetsgrupper, där vi successivt är fler och fler medlemmar som gör en liten del. Vår devis är att ingen kan eller ska göra allt, men att alla kan göra något litet för vår förening.

Vi tror rent generellt att de som valt boendeformen bostadsrätt helst ser att andra boende också är medlemmar i föreningen.

Om ett antal lägenheter på sikt kommer att hyras ut i andra hand tror vi att det påverkar både trivsel och boendemiljö. Vi antar också att hyresgäster inte kommer att vara lika intresserade av att arbeta med fastighetens förvaltning och fastighetens långsiktiga utveckling.

Att nyttja sin bostadsrätt genom att bo i den och att delta i föreningsarbetet är två viktiga utgångspunkter.

Riktlinjer för andrahandsuthyrning i BRF Kroken1

Föreningens ståndpunkt är att vi är restriktiva till andrahandsuthyrning.

Fastighetsägarna, HSB, Riksbyggen och Bostadsrätterna har tillsammans tagit fram riktlinjer angående andrahandsupplåtelser* i bostadsrättsföreningar i syfte att ge stöd åt styrelser vid behandling av en ansökan om andrahandsupplåtelse.

Där står att läsa att det kan finnas skäl som är godtagbara för andrahandsuthyrning. Det kan exempelvis handla om studier på annan ort eller uthyrning till närstående familjemedlem.

Styrelsens ambition är att följa dessa riktlinjer när ansökningar till andrahandsuthyrning skall bedömas.

I §12 i våra stadgar står bl.a.

”Bostadsrättshavare skall skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas.”

Utöver detta kommer styrelsen även inhämta referenser avseende den tilltänkta hyresgästens skötsamhet. Bostadsrättshavarens ansökan om upplåtelse i andra hand skall därför innehålla ett medgivande från den föreslagna hyresgästen att sådana uppgifter får inhämtas.

Om det finns godtagbara skäl till andrahandsuthyrning kan styrelsen ge sitt samtycke. Samtycke ges som längst för en period motsvarande 12 månader. Om godtagbara skäl finns kan bostadsrättshavaren ansöka om en ny andrahandsuthyrningsperiod. Ansökan skall vara styrelsen till handa minst 3 månader före den samtyckta andrahandsuthyrningsperiodens utgång.

Frågan om andrahandsuthyrning kan vara en punkt för kommande föreningsstämma där även ett eventuellt förtydligande i stadgarna bör skrivas in samt föreningens rätt att ta ut en avgift från bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

När styrelsen inte ger sitt samtycke

I de fall styrelsen inte ger sitt samtycke kan detta överklagas till hyresnämnden som godkänner eller avslår medlemmens ansökan.

*Formellt heter det ”andrahandsupplåtelse av bostadsrätt”. I det här dokumentet använder vi istället för det mesta begreppet ”andrahandsuthyrning”.