

Andrahandsuthyrning

Med andrahandsuthyrning menas att du som medlem låter någon annan person bruka eller disponera din lägenhet, oavsett om personen betalar hyra eller bor gratis. Varje annan person än ägaren, även släktingar till ägaren (undantaget hemmaboende barn, make/maka, sambo), som ensam förfogar över och bebor lägenheten betraktas som andrahandshyresgäst.

Huvudregeln i föreningen är att en hyresgäst/bostadsrättsinnehavare inte får hyra ut sin lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Tillstånd ska enligt bostadsrättslagen lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för andrahandsupplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Eventuella frågor kan ställas till styrelsen via mejl: Ingenjoren3@gmail.com

Regler om andrahandsuthyrning

Regler om andrahandsuthyrning finns i:

- Jordabalken (Hyreslagen), 12 kapitlet, 39 - 40 §§
- Bostadsrättslagen, 7 kapitlet, 10 - 11 §§
- Brf Ingenjören 3 stadgar, 48 § Andrahandsuthyrning, 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Vanligen får en andrahandshyresgäst i en bostadsrätt inte besittningsrätt. Läs mer om reglerna på [hyresnämndens hemsida](#). Det är dock lämpligt att avtala bort besittningsrätten genom ett särskilt avtal.

När ska man ansöka?

Det är viktigt att du som medlem i god tid innan planerad uthyrning skickar din ansökan till styrelsen för behandling. En riktlinje är **minst 30 dagar** innan för att ge styrelsen tid att behandla frågan vid ordinarie styrelsemöte (under sommaren och vid årsskifte kan det ta något längre tid än normalt för handläggning).

Avgift för andrahandsuthyrning

Avgift för andrahandsupplåtelse tillkommer i linje med gällande stadgar, om 10 % av prisbasbeloppet motsvarande den avtalade uthyrningsperiodens andel av ett kalenderår. Avgiften skall betalas av bostadsrättsinnehavaren som en klumpsumma vid uthyrningsperiodens inledning

Tidsbegränsning

Andrahandsuthyrning kortare tid än en månad tillåts inte. Tillstånd för uthyrning ges för ett 1 år i taget. Uthyrning av lägenhet i andra hand medges som längst i tre 3 år.

Vid uthyrning i mer än 3 månader skall godtagbara skäl föreligga.

Styrelsen kan även bevilja tillstånd för så kallad korttidsuthyrning. Sådan uthyrning får inte understiga 1 månad och inte överstiga 3 månader och får endast ske 2 gånger per år. Uthyrningen kräver tillstånd men inga skäl behöver anges.

Uthyrning via Airbnb eller annan förmedlingstjänst

Det är inte tillåtet att upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Andrahandsuthyrning via Airbnb eller annan förmedlingstjänst tillåts inte. Hyresnämnden har tidigare hanterat ett ärende gällande uthyrning via Airbnb, där man slog fast att detta är att betrakta som hotellverksamhet och därmed är av kommersiell natur. Styrelsen behöver med bakgrund av uthyrningens natur således inte ge tillstånd till uthyrning. Därtill konstateras att föreningen också har befogad anledning att vägra samtycke då uthyrningen kan innebära störningar och men för övriga medlemmar.

Skäl för uthyrning i andrahand

Brf Ingenjören 3 tillämpar samma godtagbara skäl för andrahandsuthyrning som [Hyresgästföreningen](#) och Hyreslagen.

Vid ansökan om att få hyra ut sin bostadslägenhet i andra hand skall man ange skälet till att man inte anser sig kunna bo i lägenheten. Skälet skall vara beaktansvärt och skall kunna styrkas. Det skall även finnas förslag på namngiven andrahandshyresgäst.

Styrelsen skall kunna godkänna andrahandshyresgästen då denna blir en faktisk boende i fastigheten.

Föreningens generella utgångspunkt för att bevilja andrahandsuthyrning är att det inte rör sig om kommersiell uthyrning och att bostadsrättshavaren har för avsikt att flytta tillbaka till lägenheten när uthyrningen är avslutad.

Godtagbara skäl för andrahandsuthyrning

Maximalt 3 år:

- Arbete på annan ort eller utomlands (intyg krävs)
- Studier på annan ort eller utomlands (intyg krävs)
- Uthyrning till närstående, t.ex. barn, föräldrar, barnbarn och syskon
- Fängelsevistelse

Maximalt 1,5 år:

- Vistelse på sjukhus eller äldreboende
- Provsamboende
- Militärtjänst

Maximalt 1 år:

- Vistelse på annan ort eller utomlands
- Vid övertagande av lägenhet genom arv
- I väntan på försäljning. Lägenheten är svårsåld på grund av rådande marknadsförutsättningar. Kopia på mäklaravtal samt anbudsförteckning och lista på lägenhetsvisningar ska bifogas ansökan.

Bostadsrättshavarens ansvar vid andrahandsuthyrning

Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för lägenhetens skick, att avgiften betalas och för att andrahandshyresgästen följer föreningens ordningsföreskrifter.

Bostadsrättsinnehavaren bör upprätthålla regelbunden kontakt med sin andrahandshyresgäst för att försäkra sig om att inga problem uppstår i lägenheten.

Bostadsrättshavaren kan i förlängningen förlora sin lägenhet om andrahandshyresgästen till exempel stör grannarna eller missköter sig på annat sätt. Blir det aktuellt skickar styrelsen en rättelseanmaning, på grund av exempelvis störningar, till bostadsrättshavaren och inte till andrahandshyresgästen.

Det är viktigt att undersöka andrahandshyresgästens betalningsförmåga och skötsamhet. Det är alltid bra att skriva ett kontrakt mellan dig och din andrahandshyresgäst innan hyresperioden börjar. I kontraktet bör hyresperiod, hyra och uppsägningstid framgå. Mer information om att hyra ut i andra hand finns på www.boupplysningen.se/hyra-ut.

Bostadsrättshavaren ansvarar även för att hålla sig uppdaterade på vad som händer i föreningen via föreningens hemsida <https://ingenjoren3.bostadsraterna.se/> och för att andrahandshyresgästen agerar på skriftlig information som sätts upp på anslagstavlor, portar eller delas ut i brevkastet.

Om du upplåter din lägenhet i andra hand utan föreningens samtycke utgör det en olovlig andrahandsupplåtelse vilket är en förverkandegrund enligt bostadsrättslagen

Ansökan/ Så här gör du

Instruktioner och ansökningsblankett "Avtal om rätt till andrahandsuthyrning" med villkoren som gäller för andrahandsuthyrningen hittar du på föreningens hemsida <https://ingenjoren3.bostadsraterna.se/>

Skicka in ansökan till e-postadressen: Ingenjoren3@gmail.com eller lämna den i föreningens brevlåda i port 28:an. Tänk på att lämna in ansökan i god tid, minst 30 dagar innan, för att ge styrelsen tid att behandla frågan vid ordinarie styrelsemöte.

Checklista för handlingar som skall bifogas Ansökan

- Ifyllt och undertecknat; Ansöka om att hyra ut lägenhet i andrahand.
- Personbevis på hyresgästen/bostadsinnehavaren och föreslagen andrahandshyresgäst.
- Kopia på gällande hemförsäkring på lägenheten under uthyrningsperioden. Kopia på upprättat andrahandshyresavtal med reservation att hyresavtalet ej gäller om samtycke från styrelsen till andrahandsuthyrningen ej medges.
- Vidimerande och bestyrkta handlingar från arbetsgivare, läroverk, myndighet, el. dyl. då skälet är tvunget boende på annan ort.
- Vid provsamboende på annan adress skall personbevis på sambon bifogas.

BLANKETT, ANSÖKAN OM ATT HYRA UT LÄGENHET I ANDRAHAND

1. Sökande (Förstahandshyresgäst/Bostadsrättsinnehavare)

Efternamn person 1	Förnamn person 1 (tilltalsnamn understrykes)	Telefon dagtid
Efternamn person 2	Förnamn person 2	Telefon dagtid
Adress		Lägenhetsnummer
Sökande önskar ut i lägenheten i andrahand under perioden:		
Från och med (datum) Till och med (datum)		

2. Skäl till ansökan

Sökande skäl till ansökan om att hyra ut lägenheten i andra hand:		
Om skälet omfattar arbete eller studier skall skriftligt intyg på detta bifogas.		
Adress (under uthyrningsperioden)	Postnummer	Ort
Mailadress (under uthyrningsperioden)	Telnr (under uthyrningsperioden)	Mobnr (under uthyrningsperioden)

3. Föreslagen hyresgäst (Andrahandshyresgäst)

Efternamn hyresgäst 1	Förnamn hyresgäst 1 (tilltalsnamn understrykes)	Personnummer
Mailadress	Telnr dagtid	Telnr mob
Efternamn hyresgäst 2	Förnamn hyresgäst 2 (tilltalsnamn understrykes)	Personnummer
Mailadress	Telnr dagtid	Telnr mob

4. Efter hyrestidens utgång avser jag/vi att åter disponera lägenheten för egen räkning.

Ort	Datum	Underskrift innehavare/hyresgäst 1	Personnummer
Ort	Datum	Underskrift innehavare/hyresgäst 2	Personnummer

Upplysningar

Avslår styrelsen ansökan, har du som bostadsrättsinnehavare möjlighet att vända dig till Hyresnämnden och ansöka om tillstånd till andrahandsuthyrning. Uthyrning i andrahand utan samtycke från styrelsen eller Hyresnämnden kan utgöra grund för uppsägning. Detsamma gäller om samtycke eller tillstånd grundats på oriktiga uppgifter.

Bra tips till dig som bostadsrättsinnehavare om hur du ska gå tillväga inför din tänkta uthyrning i andra hand:

- Stäm träff med den tilltänkta andrahandshyresgästen för ett personligt möte. Då kan man försöka bilda sig en uppfattning om honom/ henne och känna efter om man kan ha förtroende för personen.
- Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga. Ta reda på hans/hennes arbetsförhållanden och vilka inkomster han/hon har.
- Ta referenser från arbetsgivare och andra som kan uttala sig om den tilltänkta andrahandshyresgästen.
- Upprätta alltid ett skriftligt hyreskontrakt. Observera att avtalet alltid måste sägas upp för att upphöra att gälla, även när man har en bestämd hyrestid.
- Låt inte andrahandshyresgästen betala hyran direkt till föreningen. Om du som bostadsrättsinnehavare vill vara säker på att inte få några betalningsanmärkningar bör du alltid själv betala hyran till föreningen. Andrahandshyresgästen ska alltså betala hyran till dig och inte direkt till föreningen.
- Avtala bort besittningsskyddet vid uthyrningar.

AVTAL

Om rätt till andrahandsuthyrning

Mellan undertecknade nedanstående parter fastighetsägare nedan kallad Styrelsen och nedanstående kallad Hyresgästen/Bostadsrättsinnehavaren har i anslutning till mellanvarande gällande hyresavtal angående lägenheten: _____ följande avtal träffats:

1. Styrelsen medger hyresgästen/bostadsrättsinnehavaren rätt att i andrahand under perioden; _____ uthyra lägenheten i möblerat skick till nedan kallad andrahandshyresgäst.
2. Hyresgästen/Bostadsrättsinnehavanden svarar under ifrågavarande tid för alla förpliktelser som åvilar honom/henne enligt hyresavtalet och hyreslagen
3. Under hyrestiden skall det för lägenheten finnas gällande hemförsäkring.
4. Om hyresgästen/bostadsrättsinnehavaren under den tid som hyresgästen/bostadsrättsinnehavaren inte bebor lägenheten är på annan ort och ej är anträffbar inom Sverige per post är hyresgästen/bostadsrättsinnehavaren skyldig att ställa ombud med oåterkallelig fullmakt med rätt att i alla ärenden beträffande lägenheten företräda honom/henne och mottaga uppsägning av hyresavtalet samt delgivning av handlingar. Fullmakten skall överlämnas till styrelsen när detta avtal undertecknas. Hyresgästen/bostadsrättsinnehavaren skall ovillkorligen skriftligen själv eller via ombud fortlöpande hålla styrelsen underrättad om såväl sin egen som ombudets adress.
5. Parterna är ense om att något hyresförhållande inte uppkommer mellan styrelsen och andrahandshyresgästen genom medgivande till andrahandsuthyrningen.
6. Hyresgästen/bostadsrättsinnehavaren har inte rätt att utan tillstånd hyra ut lägenheten till annan person eller under annan tid än vad som angivits ovan. Om så sker kan lägenhetsavtalet komma sägas upp.
7. Hyresgästen/bostadsrättsinnehavaren avser att senast den _____ återta lägenheten i besittning och förbinder sig att så snart han/hon återflyttar underrätta styrelsen därom.

Av förestående avtal har tre likalydande exemplar upprättats, varav parterna tagit var sitt.

.....
Ort och datum

.....
Ort Och datum

.....
Styrelsen Ordförande

.....
Hyresgäst/Bostadsrättsinnehavare

*Undertecknad har tagit del av
förestående avtal mellan ovanstående
styrelse och hyresgäst/bostadsrättsinnehavare*

.....
Namnförtydligande

.....
Andrahandshyresgäst

.....
Personnummer

.....
Personnummer

Allmän information och upplysning inför hyresgästens/bostadsrättsinnehavaren uthyrning i andra hand.

Ansaret för lägenheten under uthyrningsperioden.

Det är viktigt att du som vill hyra ut din lägenhet är medveten om att du alltid står ansvarig för den eller de personer som hyr din bostad. Likaså är du som uthyrare ansvarig för vad som händer i lägenheten och hur andrahandshyresgästen i övrigt agerar och följer fastighetens ordningsregler i de allmänna utrymmena, tvättstugan, mm.

”Andrahandshyran”

De som hyr ut skall alltid själv se till att ordinarie aviserad hyra för lägenheten betalas till föreningen. Det är naturligtvis inte tillåtet att ta ut ockerhyror vid andrahandsuthyrningen. En privatperson som hyr ut sin bostadsrätt har rätt att ta ut en kostnadsbaserad hyra enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Den kostnadsbaserade hyran får inte vara påtagligt högre än summan av uthyrarens kapitalkostnad och driftskostnad. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Avkastningsräntan är skälig om den ligger ett par procent över Riksbankens referensränta. Räntan är inte kopplad till dina faktiska kostnader utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Om du har lånat pengar för att köpa bostaden eller inte saknar alltså betydelse. Med driftskostnader menas till exempel avgift till bostadsrättsföreningen och kostnader för el och bredband. Om lägenheten hyrs ut möblerad, är det tillåtet att ta ut ersättning för möbelslitage.

Till skillnad från kapitalkostnaden som beräknas schablonmässigt är driftskostnadsdelen kopplad till dina faktiska kostnader för din lägenhet.

En person som tar ut för hög hyra riskerar att få ärendet prövat i hyresnämnden.