Policy för upplåtelse av lägenhet i andra hand

Inledning
Denna policy för upplåtelse av lägenhet i andra hand gäller alla bostadsrättshavare (medlemmar) i Brf Heleneborgsparken, org.nr 702000-8681 (”föreningen”). Policyn har antagits av föreningens styrelse genom beslut den 24 februari 2021, och uppdaterats 24 september 2025. Policyn ska från den dagen tillämpas på alla pågående och därefter uppkommande upplåtelser som sker av föreningens lägenheter.

Vad är upplåtelse i andra hand?
Föreningen definierar upplåtelse i andra hand som att en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet till annan för självständigt brukande (se 12 § i föreningens stadgar). Det saknar betydelse för bedömningen om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte. Likaså saknar det betydelse om den föreslagna hyresgästen är en närstående till bostadsrättshavaren. Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte styrelsens tillstånd. En bostadsrättshavare får ha inneboende, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Ansökan om tillstånd och styrelsens samtycke
Bostadsrättshavare får inte upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke (se 7 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614) och 12 § i föreningens stadgar). Om upplåtelse i andra hand sker utan styrelsens samtycke finns risk för att nyttjanderätten till aktuell lägenhet förklaras förverkad. Föreningen har då rätt att säga upp aktuell bostadsrättshavare för avflyttning.

OBS! Innan upplåtelse i andra hand sker ska bostadsrättshavare skriftligen ansöka om och erhålla tillstånd från styrelsen.

I ansökan ska uppgift lämnas om skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt till vem lägenheten skall upplåtas. Vänligen använd bifogad blankett för ansökan (som även finns tillgänglig på föreningens hemsida: www.heleneborgsparken.se/andrahandsuthyrning. Som utgångspunkt handlägger styrelsen ansökan vid nästkommande styrelsemöte och tar då ställning till om ansökan ska beviljas eller avslås.

<u>När lämnas tillstånd?</u>
Av 7 kap. 11 § bostadsrättslagen framgår att tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Föreningen godtar som utgångspunkt följande som skäl för upplåtelse i andra hand:

1) **Studier på annan ort** – tillstånd lämnas för den tid studierna omfattar (intyg krävs).
2) **Tillfälligt arbete utomlands eller på annan ort** – tillstånd lämnas för högst 12 månader i taget, dock max tre år (intyg krävs).
3) **Vårda en anhörig eller sammanbo med någon på prov** – tillstånd lämnas för högst 12 månader.
4) **Ålder eller sjukdom som innebär längre vistelse på vårdinrättning** – tillstånd lämnas för högst 12 månader.
5) **Upplåtelse till familjemedlem eller annan närstående** – tillstånd lämnas för högst 12 månader i taget, dock max tre år.

Styrelsen gör alltid en helhetsbedömning av ansökan och föreslagen hyresgäst. Att åberopa någon av punkterna 1–6 ovan till stöd för sin ansökan innebär således ingen garanti för att tillstånd beviljas.

Tillstånd gäller endast avseende den hyresgäst som anges i ansökan. Om en ny hyresgäst ska flytta in krävs en ny ansökan, även om det sker under en period då upplåtelse redan har beviljats.

Föreningen anser att följande omständigheter inte utgör skäl för upplåtelse i andra hand, dvs. styrelsen lämnar som utgångspunkt inga tillstånd i följande situationer:

1) Upplåtelse i spekulativt syfte, dvs bostadsrättshavare som inte själv har lägenheten som permanent bostad utan upplåter den i andra hand till annan utomstående person.
2) Upplåtelse som sker systematiskt eller i större omfattning och som liknar hotellverksamhet eller annan uthyrning i kommersiellt syfte, exempelvis via marknadsplatser som t.ex. Airbnb.
3) Upplåtelse efter att bostadsrättshavaren inte har använt lägenheten under en längre tid.

Viktigt att tänka på

- Upplåtelse i andra hand innebär att du som bostadsrättshavare är hyresvärd i förhållande till din hyresgäst. Hyresförhållandet omfattas av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (1970:994). Föreningen rekommenderar att du i egenskap av hyresvärd upprättar ett skriftligt hyresavtal som reglerar hyresvillkoren mellan dig och hyresgästen. Hyresavtalet ska innehålla villkor om att hyresgästen åtar sig att följa föreningens stadgar och övriga regler som gäller från tid till annan inom föreningen.

- Bostadsrättshavarens skyldigheter i förhållande till föreningen, vilka följer av bostadsrättslagen och föreningens stadgar, kvarstår under hela hyrestiden. Det innebär exempelvis följande:
    - att upplåtande bostadsrättshavare är skyldig att betala tillämpliga avgifter till föreningen, bl.a. årsavgiften, och
    - att upplåtande bostadsrättshavare ansvarar för sin hyresgäst och hur lägenheten används under hela hyrestiden.

- Upplåtelsen får inte medföra men för föreningen eller annan medlem i föreningen. Det är därför viktigt att du informerar din hyresgäst om vilka regler som gäller i föreningen. Tänk även på att ha kvar din bostadsrättstilläggsförsäkring och hemförsäkring om något skulle hända i lägenheten under hyrestiden.

Bilagor

1. *Andrahandsansökan enligt 7 kap. 10 § bostadsrättslagen (Bostadsrätterna).*
Finns att ladda ner på www.heleneborgsparken.se/andrahandsuthyrning

Stockholm den 24 september 2025

Med vänliga hälsningar
Styrelsen

Brf Heleneborgsparken
Heleneborgsgatan 6-8
117 32 Stockholm