

# **Regler och riktlinjer för andrahandsupplåtelser av lägenheter i BRF Josefinelust**

**Antagna av styrelsen den 9 april 2024 och gäller från samma dag.**

## Bakgrund till föreningens stadgar och grunder för andrahandsupplåtelser av lägenheten

Vem får bo självständigt i lägenheterna utan särskilt samtycke/tillstånd från styrelsen.

1. Bostadsrättshavare som är medlem i föreningen med make/maka/sambo jämte deras barn som är boende tillsammans med föräldrarna får självständigt bo i lägenheten.
2. En kortare upplåtelse av lägenheten till släktingar, nära vänner och bekanta utan att dessa betalar någon hyra.
3. Upplåtelse innebär att man upplåter hela lägenheten för självständigt utnyttjande.
4. Inneboende, dvs när någon bor i lägenheten men inte självständigt, dvs man hyr ett rum men när bostadsrättshavaren också bor regelbundet i lägenheten kräver inget samtycke.

Varför krävs samtycke för övriga situationer?

1. Lägenheterna och fastigheten inklusive marken är föreningens egendom och därmed alla medlemmars gemensamma egendom. Det betyder också att ingen bostadsrättshavare äger "sin" lägenhet. Bostadsrättshavarna/medlemmarna har en i tiden obegränsad nyttjanderätt (rätt att använda) till en specifik lägenhet som ska vårdas och underhållas enligt föreningens stadgar och att användas som bostad. Det är föremålet (syftet) med föreningens verksamhet enligt §1 i föreningens stadgar, dvs förutsättningen för verksamheten.
2. Föreningen och dess medlemmar är alla ansvariga för att föreningens stadgar efterlevs, men också för varandras trygghet. Därför är en viktig faktor att våra lägenheter och fastigheter används på ett sådant sätt att alla kan känna en trygghet men som också är förenlig med våra stadgar.

## **Ansökan för andrahandsupplåtelse**

På föreningens hemsida finns ett formulär, **Ansökan om andrahandsupplåtelse**, som kan laddas ner och fyllas i.

Samtliga uppgifter måste fyllas i för att ansökan ska behandlas av styrelsen. I vissa fall ska skälen till ansökan om andrahandsupplåtelse styrkas med relevanta intyg. Avser i första hand långtidsuthyrning (överstigande en månad). Personuppgifter (namn, adress, telefonnummer, mailadress och personnummer, antal boende) på föreslagen hyresgäst måste uppges.

Till ansökan ska kopia av ett av parterna upprättat och undertecknat hyreskontrakt bifogas med förbehåll för föreningens/styrelsens godkännande. Kontraktet ska innehålla ett intygande av hyresgästen att denne har en giltig hemförsäkring inkluderande ansvarsmoment/allrisk gällande gentemot tredje man samt att denne tagit del av föreningens Trivsel- och Ordningsregler. Föreningens ordningsregler ska vara en bilaga till kontraktet och ska signeras av hyresgästen i samband med kontraktsigneringen.

Ansökan ska vara styrelsen tillhanda genom mail till **uthyrning@brfjosefinelust.se** i mycket god tid före önskad upplåtelse/hyresperiod. Styrelsens behandlingstid är upptill två veckor.

## **Riktlinjer i styrelsens bedömning av godkännande av andrahandsupplåtelse**

Styrelsen kan säga nej till en begäran om andrahandsupplåtelse om det inte finns skäl för upplåtelsen.

Exempel på skäl kan vara:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort (med villkor)
- Uthyrning/utlåning till närstående
- Provboende som sambo
- Svårsåld lägenhet (med villkor)
- Vård av anhörig på annan ort (intyg)
- Ålder eller sjukdom
- Inväntar planerad flytt inför pensionering (inom rimlig nätid)
- Längre utlandsvistelse (intyg och enl. praxis längre än tre månader)

Dock kan styrelsen ändå neka sådana andrahandsupplåtelser även om det finns skäl men när det finns befogad anledning, men styrelsen kan även godkänna andrahandsupplåtelser av andra skäl.

Samtycke kommer inte att lämnas för andrahandsupplåtelse till någon under 20 år och inte heller till juridisk person. Antal boende får inte överstiga antalet permanenta bäddplatser.

Korttidsuthyrning genom plattformar på Internet (Airbnb och liknande plattformar) till priser per dag eller vecka, och väsentligt högre än självkostnad och vid ett flertal tillfällen till olika hyresgäster under året anses av Hyresnämnden och Skatteverket vara en "kommersiell hotelliknande verksamhet" och inte ett boende, sådan ekonomisk verksamhet strider mot föreningens stadgar.

En dom i Hyresnämnden har fastslagit att förmedling genom Airbnb kan tolkas som en hotelliknande verksamhet.

Samtycke lämnas för högst ett år i taget. Skäl måste kunna styrkas på begäran

Ett samtycke kan vara förenat med ytterligare villkor

Genom dessa regler och riktlinjer säkerställs en likabehandling av bostadsrättshavare/medlemmar som tillfälligt önskar hyra ut sin lägenhet och minimera risken att otillbörligt gynna eller missgynna någon eller några medlemmar men tar också stor hänsyn till övriga boende i fastigheten och särskild hänsyn till det stora antal permanentboende genom att försöka undvika de olägenheter och minskad trygghet som andrahandsupplåtelser oftast medför i form av att okända personer får tillgång till föreningens byggnader och mark och som kan orsaka upplevd otrygghet.

I de fall styrelsen inte lämnar samtycke kan sådant beslut prövas av Hyresnämnden vars utslag/dom inte kan överklagas.

Föreningens syfte med insamlandet av personuppgifter om andrahandshyresgäster (ref GDPR) är för att tillgodose föreningens intressen att bara användas för att minska risken för missbruk eller skador på föreningens egendom och värna föreningens medlemmars säkerhet och trygghet. Inga personuppgifter kommer att lämnas vidare till tredje part utan det finns befogad anledning och som är direkt relaterade till andrahandsupplåtelse av lägenhet i föreningen.

Farhult den 9 april 2024

Bostadsrättsföreningen Josefinelust

Styrelsen