

# **BRF Löparen 1 i Trångsund - Policy för andrahandsupplåtelse**

Föreningens styrelse har låtit ta fram denna policy för att få till en mer enhetlig hantering av ansökningar från medlemmarna om att få upplåta sina lägenheter i andra hand. En enhetlig hantering skapar tydlighet och borgar för rättssäkerhet när alla medlemmar behandlas lika.

Policyn baseras på Bostadsrättslagen, förarbeten till denna lag samt Hyresnämndernas praxis. Det är styrelsens åsikt att tillstånd för andrahandsupplåtelse ska lämnas i den utsträckning medlemmen enligt lag har rätt att få upplåta sin lägenhet i andra hand, men inte mer generöst än det. Det är därför styrelsens avsikt att varje beslut om en andrahandsupplåtelse ska spegla det beslut Hyresnämnden skulle tagit i samma ärende.

## **Vad är en andrahandsupplåtelse?**

Huvudregeln är att det är bostadsrättshavaren som ska bo i lägenheten, antingen själv eller tillsammans med andra. Det är när bostadsrättshavaren låter annan självständigt nyttja lägenheten som det blir fråga om andrahandsupplåtelse. Det spelar ingen roll om det är bostadsrättshavarens närmaste familjemedlemmar som får nyttja lägenheten, eller huruvida det utgår hyra eller inte. Det räknas ändå som en andrahandsupplåtelse så länge bostadsrättshavaren själv inte nyttjar lägenheten.

Det kan i vissa fall vara svårt att avgöra huruvida något är en andrahandsupplåtelse eller om det är fråga om en inneboende, i varje fall i större lägenheter där det får anses möjligt att ha inneboende. Avgörande är bostadsrättshavarens eget nyttjande av lägenheten. Denna problematik borde inte finnas vad gäller enrumslägenheter, och rimligen inte heller mindre tvårumslägenheter där det kan förutsättas att det handlar om en andrahandsupplåtelse.

## **Vad måste en ansökan om att få upplåta sin lägenhet i andra hand innehålla?**

- En namngiven hyresgäst/er
- Perioden som uthyrningen ska pågå (max 1 år i taget)
- Skälet till uthyrningen

## **När måste ansökan vara inlämnad?**

För att styrelsen ska kunna garantera att ansökan blir behandlad i tid, behöver komplett ansökan vara styrelsen tillhanda senast två månader före uthyrningen är tänkt att börja.

## **Avgifter för uthyrningen**

Föreningen tar ut en avgift om 10 % av ett prisbasbelopp per år för andrahandsupplåtelse. Avgiften tas ut med en tolfedel av detta belopp per påbörjad månad som uthyrningen fortgår. För en uthyrning som pågår från 27 februari – 3 april tas således avgiften ut för 3 månader.

## **Hur lång period kan föreningen godkänna andrahandsupplåtelse?**

Det är främst vilket skäl som anges som sätter ramen för hur lång tid som en lägenhet kan upplåtas i andra hand. Styrelsen följer Hyresnämndens praxis i denna fråga. Styrelsen godkänner dock högst ett års upplåtelse i taget, sedan måste en ny ansökan lämnas in. Om upplåtelsen ska fortgå i över ett år måste medlemmen återigen ha god framförhållning och söka tillstånd minst två månader före den pågående upplåtelsen löper ut, för att inte riskera något glapp.

De olika skälen kan heller inte kombineras för att få till en obegränsad rätt till att upplåta en lägenhet i andra hand. Har medlemmen upplåtit sin lägenhet i två år eller längre, och inkommer med ett nytt skäl för upplåtelse ska styrelsen neka ansökan.

## **Skäl för att upplåta sin lägenhet i andra hand**

Bostadsrättslagen uppdaterades 2014 då det bland annat infördes en lättnad för bostadsrätts-havare att kunna upplåta sin lägenhet i andra hand. När det tidigare krävdes *beaktansvärda skäl* krävs det efter ändringen endast *skäl*. Förarbetena till Bostadsrättslagen tar upp några exempel på vad som kan vara skäl, men ger ingen uttömmande lista. Hyresnämnderna har därför fått etablera praxis om vad som är skäl i lagens mening. Många bostadsrättshavare tolkar ordet bokstavlingen, och kan anse att vilket skäl som helst är ett skäl. Så är alltså inte fallet.

Centralt i bedömningen är även sökandens anknytning till lägenheten. Nedan förutsätts att bostadsrättshavaren har bott i lägenheten under en period och har en starkare anknytning till lägenheten. Det ska vara en för medlemmen tillfälligt uppkommen situation som motiverar andrahandsupplåtelsen. Har bostadsrättshavaren aldrig bott i lägenheten, eller under några år före ansökan inte bott där, väger dennes skäl lättare och styrelsen ska som huvudregel välja att neka tillstånd. Detsamma gäller ofta om bostadsrättshavaren inte har planer på att flytta tillbaka till bostadsrätten inom en snar framtid.

Följande skäl har tagits upp i förarbetena eller godkänts i Hyresnämnderna:

### **1. Provbo med sambo**

Här är praxis väldigt tydlig om att 12 månaders tillstånd lämnas. Tillstånd lämnas inte om paret tidigare har bott tillsammans en längre tid. Har paret tidigare bott tillsammans några månader ska tillstånd ändå lämnas, men denna tid ska dras av från de 12 månaderna som tillstånd annars hade lämnats för.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i 12 månader.*

### **2. Studier på annan ort**

Avståndet mellan bostadsrätten och skolan måste vara minst 8-10 mil och det ska vara minst 90 minuter enkel resväg. För studenter tolkas att tiden gäller kollektivt färdmedel. Praxis är att tillåta upplåtelse i andra hand under hela tiden utbildningen varar, normalt i upp till 4 – 5 år. Skulle medlemmen sedan vilja studera vidare är det mer osäkert då anknytningen till bostadsrätten är svagare. I undantagsfall har dock upp till 7 år medgivits. Medlemmen måste kunna uppvisa att den antagits till utbildningen, dock behöver utbildningen inte ha påbörjats vid ansökningstillfället.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i upp till 5 år. Har medlemmen antagits till ett flerårigt program ska tillstånd ges med 12 månader åt gången, dvs. även under sommaruppehåll. Läser medlemmen individuella kurser ska tillstånd lämnas för tiden kurserna pågår.*

### **3. Arbete på annan ort**

Avståndet mellan bostadsrätten och arbetet måste vara minst 8-10 mil och det ska vara minst 90 minuter enkel resväg. Det tolkas att det kan krävas bil som färdmedel för att ta sig till arbetet. Praxis är att tillåta upplåtelse i andra hand i upp till 4 – 5 år. Anställningen eller uppdraget ska gälla för *viss tid*, och alltså inte vara fråga om en tillsvidare tjänst. För att upplåtelsen ska kunna pågå i längre tid än 1 – 2 år krävs därför att den tillfälliga anställningen/uppdraget förlängs.

Det finns i praxis vissa avsteg där längre tid än 5 år har godkänts. Detta gäller framför allt anställda hos Utrikesdepartementet med förflyttningsplikt, men skulle rimligen kunna tolkas även gälla andra statsanställda med förflyttningsplikt.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i upp till 4 år, 12 månader åt gången.*

#### **4. Arbetspendling (arbete på annan ort del av arbetstid)**

Hyresnämnden i Stockholm avgjorde ett ärende (15326-18) där en medlem arbetade 50 % av sin arbetstid på annan ort och 50 % på orten för bostadsrätten. Nämnden ansåg att arbete på annan ort vid minst halva sin arbetstid utgör skäl till att få upplåta sin lägenhet i andra hand. I övrigt gäller samma övervägningar som för skälet "Arbete på annan ort".

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i upp till 4 år, 12 månader åt gången.*

#### **5. Svårigheter att sälja lägenheten**

Om marknadsläget är dåligt och det är svårt att sälja lägenheten kan medlemmen under en tid få upplåta lägenheten i andra hand. Det är i praxis inte helt klart i vilken omfattning medlemmen måste ha försökt sälja lägenheten. Huvudregeln ser ändå ut att vara att medlemmen aktivt måste ha erbjudit lägenheten till försäljning på den öppna marknaden med hjälp av mäklare och att det inte ska ha kommit in några bud som objektivt sett är acceptabla. Att ha köpt på en pristopp betyder inte att medlemmen automatiskt ska få upplåta lägenheten tills dess priserna kommit upp till samma nivå igen. Priser kan gå upp och ned, och detta skäl handlar mer om att hela marknaden har stora problem. Det är i praxis inte heller helt klart hur länge upplåtelse med detta skäl ska beviljas, men det ligger i spannet 6 – 12 månader. Hyresnämnden är dock restriktiv och endast ca 25 % av sökandena som anger detta skäl får tillstånd att upplåta sin lägenhet under en tid.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i 6 månader.*

#### **6. Bereda bostad åt familjemedlem**

Förarbetena till Bostadsrättslagen nämner endast detta skäl kortfattat genom att skriva att det i regel bör vara möjligt att få tillstånd att upplåta en lägenhet till en närstående. Resonemanget utvecklas inte och praxis i Hyresnämnderna tar främst sikte på situationen när någon köpt en lägenhet och vill upplåta den till tredje man i väntan på att en familjemedlem ska flytta dit, vilket i regel inte beviljas. När en medlem vill upplåta en lägenhet till tredje man i väntan på att en familjemedlem ska flytta dit ska styrelsen därför neka ansökan.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i 12 månader.*

#### **7. Vård av anhörig**

Skälet att vårda en anhörig tas upp i förarbetena till Bostadsrättslagen. Endast ett fåtal ärenden med detta skäl har tagits upp av Hyresnämnderna de senaste åren, varför någon etablerad praxis inte finns. Tillstånd har dock lämnats i spannet 2 – 4 år. Medlemmen måste kunna styrka att den anhöriga har behov av hjälp i sådan omfattning att medlemmen inte kan utföra den och fortfarande bo kvar i sin bostadsrätt.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i upp till 3 år, 12 månader åt gången.*

## **8. I väntan på pensionering**

Det är inte ovanligt att någon vill flytta när denne ska gå i pension. Det kan t ex. handla om att flytta från sin arbetsort tillbaka till sin hemstad. Eftersom en lämplig bostad kan vara svår att hitta kan en köpare behöva slå till när tillfället dyker upp, och detta kan vara flera år innan personen faktiskt har tänkt bosätta sig där. Skälet tas upp som exempel i förarbetena till Bostadsrättslagen men Hyresnämnden i Malmö (ärende 2068-18) har förtydligat att det är ett giltigt skäl "om sökanden närmar sig den ålder där pensionering är sannolik". Det skulle alltså vara svårt för en typisk 30-åring att få tillstånd att upplåta sin bostadsrätt i några år för att denne uppger att hen ska pensionera sig inom några år och flytta dit. Därutöver behöver medlemmen ha en anställning eller motsvarande som den väntar på ska avslutas. Det torde vara svårt för en arbetssökande person i 60-årsåldern att få tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand i väntan på pension.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i upp till 3 år, 12 månader åt gången.*

## **9. Utlandsvistelse / bo på annan ort**

För att få upplåta sin lägenhet i andra hand med detta skäl som grund krävs att vistelsen utomlands eller på den andra orten har viss varaktighet. Praxis pekar mot att det ska handla om en period om minst 4 månader. Eftersom det är en vistelse torde det inte handla om en period som är längre än 12 månader. Hyresnämnden i Stockholm har även angett (ärende 4254-18) att Bostadsrättslagen förutsätter att bostadsrättshavaren bor i lägenheten och att denne endast i undantagsfall kan få hyra ut lägenheten i andra hand under en begränsad tid. Det går alltså inte att t ex. hyra ut sin lägenhet i 4 månader varje vinter för att bo i sin lägenhet i Spanien, men det går bra under några år. Praxis pekar mot att en uthyrning under några månader varje år är möjligt under 5 år på följd.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i 4 – 12 månader per tillfälle, max totalt 24 månader under en femårsperiod.*

## **10. Sjukdom**

Om medlemmen inte kan bo kvar i lägenheten för att den behöver vård på sjukhus eller omsorg på ett ålderdomshem kan det vara ett skäl för andrahandsupplåtelse. Detta även fast det ofta är tydligt att medlemmen inte kommer kunna flytta tillbaka.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i upp till 3 år, 12 månader åt gången.*

## **11. Avtjäna fängelsestraff**

Praxis vad gäller bostadsrättshavare som söker tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand medans de avtjänar fängelsestraff existerar inte. Däremot har det tagits uppsådana exempel gällande hyresgäster. T ex. beslutade Hyresnämnden i Malmö (ärende 2573-18) att ge tillstånd till en hyresgäst att hyra ut sin lägenhet i 6 månader medan hen avtjänade ett fängelsestraff. Hyresnämnden ansåg alltså att detta inte bara är ett skäl, utan ett beaktansvärt skäl.

*Styrelsen ska godkänna upplåtelse i upp till 3 år, 12 månader åt gången.*

## **12. Andra skäl**

Utöver dessa skäl kan det finnas andra skäl som Hyresnämnden skulle godkänna. Ofta handlar det om komplexa familjesituationer. Dessa skäl torde dock vara så ovanliga och komplicerade att det vore svårt för föreningens styrelse att kunna bedöma dom. Hyresnämnden beviljar dessutom försvinnande få av dessa ansökningar. Av denna anledning, för att få en så rättvis bedömning som möjligt, bör styrelsen överlåta till Hyresnämnden att besluta i ärendet.

*Styrelsen ska neka upplåtelse.*

### **Vad händer om föreningen nekar tillstånd att upplåta en lägenhet i andra hand?**

Om föreningens styrelse beslutar att inte lämna tillstånd till upplåtelsen kan medlemmen vända sig till Hyresnämnden för prövning, 7 kap., 11 §, 1 st. Bostadsrättslag (1991:614). Styrelsen ska om möjligt motivera för medlemmen varför ansökan inte kunde beviljas. Tänk på att lämna in din ansökan till Hyresnämnden omgående eftersom det kan ta någon månad eller mer för nämnden att handlägga ärendet. **OBS!** *Kom ihåg att du inte får påbörja din upplåtelse förrän du får ett eventuellt godkännande från Hyresnämnden, eftersom det kan leda till att din bostadsrätt förverkas och du blir uppsagd.*

Policyn är antagen genom enhälligt styrelsebeslut 2019-08-19 och gäller tillsvidare.