

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JOSEPHINAGÅRDEN

## Regler för uthyrning och utlåning av bostadsrätt<sup>1</sup>

Som bostadsrättshavare har vi ansvar för bostadsrättsföreningen och den egendom vi gemensamt äger, förvaltar och utvecklar: byggnaden och fastigheten den står på. Bostadsrättsföreningen Josephinagården har 34 medlemmar. Föreningens relativa litenhet innebär närhet och medför samtidigt en risk för sårbarhet. Föreningen fordrar exempelvis att ett visst antal personer engagerar sig i föreningsarbetet.

### Uthyrning och utlån kräver tillstånd

Bostadsrättshavare kan hyra ut eller låna ut sin lägenhet. I båda fallen krävs en skriftlig ansökan till bostadsrättsföreningens styrelse. I ansökan ska framgå skälet för upplåtelsen (uthyrning eller utlåning), tiden för upplåtelsen och till vem lägenheten ska upplåtas. Ansökan sker på avsedd blankett (laddas ner på föreningens webbplats [josephinagarden.bostadsraterna.se](http://josephinagarden.bostadsraterna.se)). Skälen ska styrkas med intyg eller motsvarande.

Tillstånd för upplåtelse – uthyrning eller utlåning – ges för en begränsad tid om maximalt tolv månader i taget.

### Skäl för och emot upplåtelse

Godtagbara skäl för upplåtelse kan bland annat vara tillfälligt arbete eller studier på annan ort, ålder eller sjukdom som leder till inläggning inom hälso- och sjukvården eller annat boende, övergångsupplåtelse tills pensionering, samt familjeskäl att vara hemifrån en period, t.ex. provsamboende i annan bostad.

Uthyrning av enbart ekonomiska skäl godtas inte. Lagstiftningen medger inte förvärv av bostadsrätt i spekulativt syfte utan avsikt att bosätta sig i lägenheten eller upplåtelse för att kunna betala av sin skuld för bostadsrätten. Rättspraxis är restriktiv kring korttidsuthyrning.

Bostadsrättsföreningen tillämpar på försök och under medlemmarnas ansvar generösare regler för korttidsuthyrning än vad som kan krävas av föreningen. Korttidsuthyrning för en enskild bostadsrättshavare kan medges för maximalt sex veckor per år, under maximalt två tillfällen. Vid korttidsuthyrning har hyresgästen inte tillgång till föreningens gemensamma tvättstuga, terrass och gård. Samma strikta villkor gäller för denna typ av uthyrning som vid annan upplåtelse.

---

<sup>1</sup> Reglerna grundar sig på bostadsrättslagen (1991:614), lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, hyresnämndens rättspraxis samt Bostadsrätternas, Fastighetsägarnas, HSB:s och Riksbyggens gemensamma riktlinjer för upplåtelse av bostadsrätt (2015).

Även om om bostadsrättshavaren har godtagbara skäl för att upplåta sin lägenhet kan hen nekas tillåtelse till upplåtelse. Skäl för bostadsrättsföreningen att trots allt neka upplåtelse är till exempel om den föreslagna hyresgästen är känd för att vara störande, eller om flera lägenheter i föreningen redan har upplåtits.

### Villkor vid upplåtelse

Bostadsrättsföreningens samtycke till upplåtelse sker under villkor att:

- bostadsrättshavaren vid utlandsvistelse har ett ombud i Sverige som är behörig att företräda bostadsrättshavaren i alla ärenden beträffande bostadsrätten,
- bostadsrättshavaren håller styrelsen fortlöpande underrättad om sin egen och sitt ombuds adress, samt att
- bostadsrättshavaren informerar hyresgästen om bostadsrättsföreningens stadgar och gällande ordningsregler i föreningen.

### Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren är ytterst ansvarig för den lägenhet hen har bostadsrätt till samt ansvarig för sin relation till bostadsrättsföreningen. Detta ansvar fortsätter även om lägenheten upplåts. Med andra ord ska till exempel månadsavgiften till föreningen betalas i tid trots att bostadsrättshavaren inte finns i lägenheten. Bostadsrättshavaren är skyldig att se till att villkoren i upplåtelsen uppfylls, till exempel att den eller de som finns i lägenheten följer föreningens ordningsregler.

### Upplåtelseavgift

Bostadsrättsföreningen tar vid upplåtelse ut en avgift från bostadsrättshavaren, i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar (§ 5). Den årliga avgiften motsvarar tio procent av ett prisbasbelopp den aktuella månaden. Om lägenheten upplåts under en del av ett år beräknas avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår. Om lägenheten upplåts kortare tid än en månad beräknas avgiften till en hel månad. Därutöver tar bostadsrättsföreningen ut en administrationsavgift.

Södermalm den 11 april 2016