2026-10-16

# Policy för andrahandsupplåtelse av bostadsrätt inom brf Björken org. nr. 725000-3550.

## 1. Syfte

Syftet med denna policy är att skapa tydliga och likvärdiga regler för andrahandsupplåtelse av bostadsrätt inom föreningen samt att underlätta styrelsens handläggning av ansökningar.

Policyn skall tillämpas tillsammans med föreningens stadgar och gällande lagstiftning.

## 2. Grundregel

En bostadsrättshavare får inte upplåta sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke.

Med andrahandsupplåtelse avses att lägenheten upplåts till annan person för självständigt brukande.

Styrelsens tillstånd ska alltid finnas innan hyresgästen flyttar in.

## 3. Ansökan

Ansökan görs digitalt på **mitt.riksbyggen.se**

Ansökan ska innehålla:

- Bostadsrättshavarens namn och lägenhetsnummer.
- Namn och personuppgifter på den tilltänkta hyresgästen.
- Skälet till andrahandsupplåtelsen.
- Önskad uthyrningsperiod med start- och slutdatum.
- Kontaktuppgifter till bostadsrättshavaren under uthyrningstiden.
- Uppgift om huruvida lägenheten tidigare varit upplåten i andra hand.
- Kopia av det planerade hyresavtalet, om styrelsen begär detta.

Ansökan skall lämnas in senast 4 veckor före planerad uthyrning, så att styrelsen hinner fatta beslut innan uthyrningen påbörjas.

## 4. Skäl för andrahandsupplåtelse.

Styrelsen gör en individuell bedömning av varje ansökan.

Exempel på omständigheter som normalt kan motivera andrahandsupplåtelse är:

- Arbete eller studier på annan ort.
- Tillfällig vistelse på annan ort eller utomlands.
- Provsamboende
- Militärtjänstgöring
- Vård av anhörig.
- Särskilda familjeförhållanden.
- Att bostadsrättshavaren under en begränsad tid behöver bo på annat håll.
- Uthyrning till närstående.
- I väntan på försäljning. (lgh skall i förekommande fall ha lagts ut till försäljning)

Att bostadsrättshavaren enbart vill tjäna pengar på att hyra ut lägenheten är normalt inte ett tillräckligt skäl.

## 5. Uthyrningens längd

Tillstånd lämnas normalt för en begränsad period.

Styrelsen kan besluta att:

- Första tillståndet ges för högst 12 månader.
- Förlängning med 12 månader kan medges efter ny ansökan.
- Varje förlängning prövas individuellt.

## 6. Krav på andrahandshyresgästen

Bostadsrättshavaren ansvarar för att andrahandshyresgästen följer föreningens stadgar och ordningsregler.

Andrahandshyresgästen ska via bostadsrättshavaren informeras om:

- Kontaktuppgifter till styrelsen.
- Porttelefonen
- Föreningens stadgar.
- Brf Björkens hemsida.
- Ordningsregler
- Regler om störningar.
- Regler om sophantering.
- Regler för tvättstuga och gemensamma utrymmen.
- Regler om parkering, förråd och andra gemensamma funktioner.

## 7. Hyresavtal

Bostadsrättshavaren ska använda skriftligt hyresavtal med andrahandshyresgästen.

Hyresavtalet skall ange:

- Hyrestid
- Hyra
- Vad som ingår i hyran.
- Uppsägningstid
- Ansvar för eventuella kostnader.

Styrelsens tillstånd innebär inte att föreningen blir part i hyresavtalet.

Föreningen har inget inflytande över hyresvillkor som överenskoms mellan hyresgäst och bostadsrättshavare.

## 8. Andrahandshyresgästens ansvar

Andrahandshyresgästen ska följa föreningens stadgar och ordningsregler.

Störningar, vanvård eller andra allvarliga överträdelser kan medföra att styrelsen omprövar tillståndet och vidtar de åtgärder som lagen medger.

## 9. Försäkring

Bostadsrättshavaren och andrahandshyresgästen ansvarar tillsammans för att lämpligt försäkringsskydd finns under andrahandsupplåtelsen.
Bostadsrättshavaren ska ha tecknat hemförsäkring och hyresgästen skall teckna egen hemförsäkring inklusive ansvarsförsäkring.

## 10. Otillåten andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får inte låta någon annan använda lägenheten självständigt utan erforderligt godkännande.

Om en lägenhet upplåts utan styrelsens godkännande kan det få allvarliga konsekvenser för bostadsrättshavaren. En överträdelse kan innebära förverkande av bostadsrätten.

Styrelsen ska vid misstanke om otillåten andrahandsupplåtelse först utreda omständigheterna och därefter agera enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

## 11. Korttidsuthyrning

Korttidsuthyrning, exempelvis genom uthyrningsplattformar, ska behandlas som andrahandsupplåtelse när lägenheten upplåts för självständigt brukande.

Sådan uthyrning får därför inte ske utan styrelsens samtycke.

## 12. Beslut

Beslutet ska ange:

- Vilken lägenhet beslutet gäller.
- Vem som får hyra lägenheten.
- Tillståndets start- och slutdatum.
- Eventuellt andra villkor.

Styrelsen tillämpar policyn likvärdigt för samtliga medlemmar.

## 13. Om styrelsen avslår ansökan

Om styrelsen avslår en ansökan ska medlemmen informeras om skälen för beslutet.
Bostadsrättshavaren har vid avslag möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd till andrahandsupplåtelse.
Hyresnämndens prövning innebär bland annat en avvägning mellan bostadsrättshavarens skäl och föreningens befogade intressen.

## 14. Avgift

Föreningen tar ut en avgift per år motsvarande 10% av gällande prisbasbelopp för andrahands-upplåtelse. Kostnaden fördelas månadsvis.

## 15. Giltighet och uppföljning

Denna policy fastställes av styrelsen och revideras vid behov.

**Fastställd av styrelsen:**

**Datum: 2026-10-21**