

Bostadsföreningen Nejlkans policy för andrahandsuthyrning

Grundprincip

Syftet med dessa riktlinjer är att säkerställa, att alla medlemmar i föreningen får likvärdig behandling när det gäller uthyrning eller utlån av den egna lägenheten.

Enligt Lagen om ekonomiska föreningar (§ 13) får styrelsen inte företa en åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel, för föreningen eller annan medlem.

Juridiska grundregler

- Uthyrning i andra hand får *aldrig* ske utan skriftligt tillstånd från föreningens styrelse (§ 30 i föreningens stadgar, § 39 Hyreslagen i Jordabalken).
- Påföljden vid olovlig uthyrning är sträng: om uthyrning sker utan vederbörligt tillstånd är nyttjanderätten förverkad och föreningen berättigad att säga upp andelsägaren till avflyttning (§ 32 b i föreningens stadgar, § 42 p.3 Hyreslagen).
- Vid uthyrning har föreningen rätt att ta ut extra avgift (§§ 6, 30 i föreningens stadgar). Denna avgift är f.n. 100 procent av ordinarie kvartalsavgift (Föreningsstämmbeslut 2006-04-27). Observera, att Bf Nejlkan är en bostadsförening och därför inte omfattas av Bostadsrättslagens regler om avgifter vid andrahandsuthyrning.
- Även i andra fall än uthyrning (sambo, inneboende etc.) är medlemmen skyldig att anmäla vem eller vilka som bor i lägenheten (§ 30, 1:a stycket i föreningens stadgar).

Riktlinjer:

1. Uthyrning i andra hand

A. Långtidsuthyrning

A1. Uthyrning till medlems make/maka, förälder, barn eller syskon är uttryckligen tillåten enligt § 30, 6:e stycket i föreningens stadgar. I detta fall får ej extra avgift utgå.

A2. Av praxis har uthyrning till barnbarn i regel också kommit att tillåtas. Styrelsen har då rätt att ta ut extra avgift.

B. Korttidsuthyrning 1-2 år

Föreningens grundpolicy är att inte tillåta korttidsuthyrning i andra hand, såvida inte godtagbara skäl föreligger. Uthyrning får ske för max. ett år i taget. Förlängning kräver ny ansökan och nytt styrelsebeslut. Full extra avgift tas ut.

B1. Tillåten uthyrning till utomstående

Medlem tillåts normalt hyra ut sin lägenhet

- om han/hon p.g.a. studier eller arbete tillfälligt är bosatt på annan ort
- om han/hon p.g.a. nytt samboförhållande flyttat till annan bostad

B2. Korttidsuthyrning till närstående

Uthyrning till medlemmars nära släkt och vänner och deras barn kan tillåtas vid behov av tillfälligt boende för studier eller arbete i Stockholm.

Uthyrning enligt kategori B får dock inte sättas i system och leda till olägenhet för föreningen.

C. *Tillfällig uthyrning 1–3 mån.*

Sådan tillfällig uthyrning kan tillåtas av andra skäl än de ovan angivna, om medlemmen är nära vän till hyresgästen och denne på anmodan kan förete goda referenser.

Extra avgift kan tas ut.

D. *Ej tillåten andrahandsuthyrning*

Av ovanstående följer, att följande former av andrahandsuthyrning generellt sett aldrig är tillåtna:

- Långtidsuthyrning till andra än kategori A
- Korttids- eller tillfällig uthyrning till andra än nära släkt eller vänner, med undantag av kategori B1 – inklusive uthyrning via internetsajter som Airbnb, Windu m.fl.
- Uthyrning i andra hand (direkt eller indirekt) till juridisk person
- Uthyrning i tredje hand, dvs. andrahandsuthyrning av boende, som inte är medlem
- All uthyrning, för vilken skriftligt tillstånd från styrelsen saknas

2. Annan upplåtelse än uthyrning

a) Inneboende

Medlem har rätt att ha inneboende, dvs. person, som bebor lägenheten samtidigt som medlemmen

b) Tillfälligt lån

Medlem har rätt att låna ut lägenheten till närstående för kortare tid i samband med semester el.dyl. (max. 1 mån. per år)

I båda ovanstående fall skall skriftlig anmälan ske till styrelsen (§ 30, 1:a stycket). Extra avgift tas inte ut.

3. Debiteringsprinciper

Extra avgift debiteras kvartalsvis i förskott. För tid, som vid uthyrningens början eller slut inte uppgår till hel månad, debiteras full månadsavgift, om hyrestiden överstiger sju kalenderdagar. Eventuell reglering av redan aviserad avgift sker i efterhand.

4. Ansökan om uthyrning

Skriftlig anmälan *på särskild blankett* skall vara styrelsen tillhanda senast *en månad* före början av varje ny uthyrningsperiod. Om ansökan om förlängning av uthyrningsperiod inte insänds på uthyrande medlems eget initiativ, anses uthyrningen avslutad. Uthyrande medlem är också skyldig att i särskild handling avtala bort hyresgästens besittningsskydd.