



## **Brf Erikshus - Riktlinjer för inneboende, uthyrning i andra hand och via hyresförmedlingstjänster**

Det är i föreningens intresse att ha engagerade medlemmar som bor permanent i sina lägenheter. Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand till annan måste du alltid ha styrelsens skriftliga godkännande.

### **Riktlinjer för inneboende**

En bostadsrättshavare får utan tillstånd ha ett rimligt antal inneboende i sin lägenhet om det inte medför men för föreningen eller någon annan föreningsmedlem. Meddela styrelsen att en inneboende har flyttat in så att skyltar och annat kan uppdateras. Föreningen ser också helst att den inneboende är folkbokförd på adressen där denne är inneboende.

För att det ska anses röra sig om inneboende och inte upplåtelse i andra hand krävs det att du som bostadsrättshavare bor i lägenheten utan att lämna den en längre tid. Om bostadsrättsinnehavaren vistas fler än cirka 55 dygn per år ifrån sin lägenhet kan bostadsrättshavaren inte längre anses utnyttja lägenheten som sitt primära boende och har då inte heller uppsyn över sin lägenhet. Då övergår inneboendet till en andrahandsuthyrning som kräver ett godkännande från styrelsen annars är den olovlig.

### **Riktlinjer för andrahandsuthyrning**

Grundförutsättningen för att få sin ansökan om andrahandsuthyrning prövad av styrelsen är att bostadsinnehavaren, vid tidpunkten för ansökan, har lägenheten som sitt primära boende och inte bor fler än 55 dygn per år på annan adress. Bostadsrättsinnehavaren ska inte vara folkbokförd på en annan adress när ansökan inkommer till styrelsen utan bo och vara folkbokförd på föreningens adresser.

För att få styrelsens godkännande behöver du ha en godtagbar anledning att vistas på annan plats, det vill säga du har rätt skäl till att hyra ut din lägenhet under en viss period. Vad som anses vara ett godtagbart skäl regleras i bostadsrättslagen samt av hyresnämndens praxis. Godtagbara skäl kan vara studier eller arbete på annan ort, vård av anhörig eller att du vill pröva att flytta ihop med din partner. Vidare kan det vara godtagbart att på grund av ålder eller sjukdom behöva vistas på vårdhem eller göra militärtjänstgöring. Om du har fått avslag av styrelsen kan du få frågan prövad i hyresnämnden.

Att exempelvis köpa/ärva en lägenhet och sedan hyra ut den för att tillgodogöra sig hyra, utan att själv bo i lägenheten, är skäl som inte godtas av föreningen.

Det är inte ovanligt att en förälder köper en lägenhet för att i sin tur hyra ut den till eget barn eller till föräldrar som behöver bostad. Detta betraktas också som andrahandsuthyrning och måste godkännas av styrelsen.

Vill du söka föreningens tillstånd till att hyra ut din lägenhet till annan under viss tid behöver du inkomma med relevant dokumentation till styrelsen.

Föreningen har enligt stadgarna rätt att ta ut en årlig avgift för alla andrahandsuthyrningar. Avgiften är ett årligt belopp om 10 procent av prisbasbeloppet som tas ut i början av den godkända andrahandsuthyrningen. Avgiften

Brf Erikshus  
Erikstorpsgratan 10 a-b  
217 54 Malmö

Orgnr: 716438-4757

Fakturaadress  
Brf Erikshus  
c/o SBC förvaltning, Box 5  
851 02 Sundsvall

krävs in av medlemmen som har fått sin andrahandsuthyrning godkänd via SBC. Avgiften återbetalas inte om uthyrningen av något skäl upphör innan beviljat slutdatum. Vidare godkänns endast andrahandsuthyrningar på minst sex månader och max ett år som kan förnyas med ett år i taget (en bostadsrättsinnehavare kan maximalt hyra ut sin lägenhet i totalt 2 år). Uthyrning till juridisk person godkänns inte. Det åligger medlemmen att informera styrelsen om uthyrningen upphör i förtid.

Godkännande av andrahandsuthyrning är knutet till andrahandshyresgästen som du har uppgett i din ansökan. Om en ny andrahandshyresgäst flyttar in i lägenheten ska en ny ansökan skickas in, även om detta sker under den period som tillstånd redan beviljats för. Föreningen förbehåller sig rätten att i enlighet med riktlinjerna bedöma inkomna ansökningar från fall till fall. Vid återkommande önskemål om tillstånd för uthyrning förbehåller sig styrelsen rätten att sätta en tidsgräns.

### **Ansvar för lägenheten under uthyrningen**

Även när lägenheten är uthyrd i andra hand är det du som bostadsrättsinnehavare som alltid ansvarar gentemot föreningen för alla dina förpliktelser, till exempel att månadsavgiften betalas i tid, att grannarna inte utsätts för störningar och att lägenheten hålls i gott skick. Du bär ansvaret för att kommunicera med din hyresgäst i alla frågor som rör lägenheten, föreningen och fastigheten.

Bostadsrättsinnehavaren ska inkomma till styrelsen med kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen. För att underlätta för blåljuspersonal, post, bud samt besökande ska hyresgästens namn visas på lägenhetsdörren.

### **Otillåten uthyrning i andra hand**

Om du hyr ut en lägenhet utan styrelsens godkännande och inte vidtar rättelse efter anmaning, riskerar du att förlora nyttjanderätten till din lägenhet. Bostadsrätten kan då komma att försälgas genom Kronofogdemyndigheten på exekutiv auktion.

### **Observera**

Föreningen godkänner en uthyrning om följande krav uppfylls:

- Att intyg på skälet för uthyrning lämnas in.
- Att bostadsrättsinnehavaren inkommer med intyg från folkbokföringsregistret som visar aktuell mantalsskrivningsadress samt sedan hur länge.

Att tänka på för bostadsrättshavaren vid uthyrningen:

- Att inkomma i god tid med ansökan till föreningen.
- Att bostadsrättsinnehavaren alltid har fullt ansvar för lägenheten.
- Att ett hyreskontrakt upprättas mellan bostadsrättshavaren och hyresgästen – detta ska vara villkorat av att föreningen godkänner andrahandsuthyrning.
- Att tillståndet gäller i maximalt **12 månader** och sedan måste förnyas till maximalt **24 månader** totalt

### **Riktlinjer för Airbnb eller liknande hyresförmedlingstjänster**

Under årsstämman 2021 beslutade BRF Erikshus att inte längre tillåta uthyrning i andra hand eller inneboende via Airbnb eller liknande hyresförmedlingar. Detta beslut innebär att all uthyrning som är "mer att likna vid hotellverksamhet av kommersiell natur" inte är tillåtet. En otillåten andrahandsuthyrning eller uthyrning av antingen hela lägenheten eller av enskilda rum kan leda till att nyttjanderätten förverkas och att man blir av med sin bostadsrätt.

Malmö 2021-10-05

Styrelsen för Brf Erikshus

Brf Erikshus  
Erikstorpsgratan 10 a-b  
217 54 Malmö

Orgnr: 716438-4757

Fakturaadress  
Brf Erikshus  
c/o SBC förvaltning, Box 5  
851 02 Sundsvall