



## Information om andrahandsuthyrning

Styrelsen är restriktiv när det gäller att bevilja andrahandsupplåtelser. Som skäl godtas t.ex. beordrat arbete eller studier på annan ort. Styrelsen ger normalt inte tillstånd att hyra ut lägenheten längre än ett till två år. *Tillstånd kan beviljas för max ett år, därefter behöver en ny ansökan göras.*

Du ska vara medveten om att du som lägenhetsinnehavare fortfarande är ansvarig för lägenheten vid andrahandsuthyrning och inneboende och kan således ställas till ansvar för utebliven hyra, skadegörelse, störningar och annat. Om din inneboende eller andrahandshyresgäster inte sköter sig, och du inte åtgärdar det direkt, kan föreningen i värsta fall utesluta dig och tvångsförsälja din lägenhet.

### Vad behöver du göra?

Om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand måste du begära tillstånd av styrelsen. Av din ansökan skall framgå skälet till uthyrningen och hur länge den skall pågå. Ange namn, personnummer, telefonnummer till arbete och hem på andrahandshyresgästen.

Ansökningsblankett finns att ladda ner på vår hemsida: [www.brfkungen7.se](http://www.brfkungen7.se), eller maila oss på [brfkungen7@gmail.com](mailto:brfkungen7@gmail.com) så kan vi skicka den till dig.

Blanketten ska sedan läggas i styrelsens brevlåda vid ytterdörren för godkännande. Normal behandlingstid är ca 2-3 veckor.

Enligt Brf Kungens stadgar § 10 så tas en extra avgift ut för andrahandsuthyrning. Denna avgift uppgår till 10% av gällande prisbasbelopp per år. Denna avgift kommer att faktureras på nästa avgiftsavi efter godkänd andrahandsuthyrning.

**Viktigt! Om du hyr ut din lägenhet utan styrelsens tillstånd, riskerar du att förlora den enligt § 37 och 42 punkt 2.**

**Nedan listas en del saker att tänka på vid andrahandsuthyrning och inneboende.**

### Styrelsens samtycke krävs

För att styrelsen skall kunna kontrollera att det är en skötsam person som föreslås som hyresgäst, behöver ansökan också innehålla uppgifter om den föreslagne hyresgästens personnummer, adress, telefonnummer till bostad och arbete och namnet på hans/hennes arbetsgivare. Uppgift om den föreslagne hyresgästens nuvarande hyresvärd och dennes telefonnummer skall också anges i ansökan.

### Kontrollera andrahandshyresgästen före uthyrning

Det är viktigt att man, innan man gör sin ansökan till hyresvärden, själv kontrollerar den person som man överväger att hyra ut till. Han eller hon måste kunna betala hyran och man måste kunna lita på att det är en skötsam person. Om andrahandshyresgästen stör grannarna, kan lägenhetsägaren själv mista lägenheten, om han eller hon inte får stopp på störningarna i tid. Om störningar förekommer måste rättelse ske utan dröjsmål efter tillsägelse från föreningen. Man skall inte dra sig för att kontrollera även vänner och bekanta som tilltänkta andrahandshyresgäster.

Innan man väljer andrahandshyresgäst bör man därför vidta följande åtgärder:

- Stäm träff med den tilltänkte hyresgästen för ett personligt möte. Då kan man försöka bilda sig en uppfattning om honom/henne och känna efter om man kan ha förtroende för honom/henne.
- Kontrollera andrahandshyresgästens betalningsförmåga. Ta reda på hans/hennes arbetsförhållanden och vilka inkomster han eller hon har. Ring kronofogdemyndigheten och hör efter om det finns några utslag i mål om betalningsanmärkningar eller avhysning mot honom eller henne.
- Ta referenser från arbetsgivare och andra som kan uttala sig om andrahandshyresgästen.

När man fått klartecken för att hyra ut till en viss person, bör man sammanträffa med honom/henne i lägenheten. Gör upp en inventarieförteckning, om möbler skall ingå i uthyrningen, och anteckna vad som ingår i uthyrningen. Det är viktigt att man gör en gemensam besiktning av lägenheten och dokumenterar eventuella skador som finns vid uthyrningen samt när uthyrningen upphör, så att man kan kontrollera om det tillkommit några skador. Man skall komma ihåg att det alltid är lägenhetsägaren som i förhållande till föreningen ansvarar för skador i lägenheten. Lägenhetsägaren kan alltså inte "skylla" på andrahandshyresgästen. Ibland behövs förskottshyra/säkerhet för hyran och andra förpliktelser

### **Låt inte andrahandshyresgästen betala hyran direkt till föreningen**

Om lägenhetsägaren vill vara säker på att inte få några betalningsanmärkningar på sig från sin egen hyresvärd, bör han eller hon inte låta andrahandshyresgästen betala hyran direkt till lägenhetsägarens förening. Om man låter andrahandshyresgästen betala direkt till hyresvärderna och betalningen görs för sent så kan detta gå ut över lägenhetsägaren.

### **Besittningsskydd**

Avtala bort besittningsskyddet vid uthyrningar längre än två år. Ingå ett avtal om avstående från besittningsskydd med andrahandshyresgästen, om uthyrningen skall pågå längre än två år. En andrahandshyresgäst har inget besittningsskydd de två första åren, men får det efter två år, om inte besittningsskyddet avtalats bort. Hyresnämnden har en upplysningstjänst som man kan ringa till och har information på sin hemsida [www.dom.se/hyresnamnden/](http://www.dom.se/hyresnamnden/)

### **Hyran skall vara skälig (nya regler from 2013)**

Ta inte ut överhyra. Man får i princip inte ta ut högre hyra än den avgift man som förstahandshyresgäst betalar till föreningen. Ett visst påslag för möbler, el får göras. Påslagets storlek är beroende av hur värdefullt möblemålet är. Andrahandshyresgästen kan ansöka hos hyresnämnden om att få tillbaka eventuell överhyra (med ränta). En sådan ansökan kan lämnas in upp till tre månader efter det att andrahandshyresgästen lämnade lägenheten och kan gälla hyra för två år tillbaka i tiden.

### **Ordna med fullmakt vid utlandsvistelse**

Om lägenhetsägaren skall vistas utomlands under tiden som andrahandsupplåtelsen pågår, bör lägenhetsägaren ge fullmakt åt en i Sverige boende person som kan företräda lägenhetsägaren och ta emot uppsägning. Fullmakten skall lämnas till föreningen. Denna kan kräva att fullmakten inte får återkallas så länge som andrahandsuthyrningen pågår. Glöm aldrig bort att det är lägenhetsägaren som har det fulla ansvaret gentemot föreningen för

- att samtycke eller tillstånd till uthyrningen finns
- att föreningen får sina hyror i tid
- att störningar inte förekommer under uthyrningen
- att lägenheten inte skadas under andrahandsuthyrningen