

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

## Instruktioner andrahandsupplåtelse

(20160713, 20180824, 20190711)

### Introduktion

För att få tillstånd att andrahandsupplåta bostadsrätten behöver fyra villkor uppfyllas;

- a) bostadsrättshavaren bor i lägenheten eller har möjlighet att bo i lägenheten,
- b) ett skäl fodras, kan vara studier, arbete på annan ort, längre sjukhusvistelse, provbo med någon eller längre semesterresa,
- c) en avsikt att återvända till bostadsrätten,
- d) ni kan endast hyra (andrahandsupplåta) ut till privatpersoner, inga andrahandsupplåtelser beviljas där hyresgästen är ett företag eller annan organisation.

### Förhandsbesked

Har ni ingen hyresgäst, går det att få förhandsbesked rörande tillstånd att andrahandsupplåta. För att få förhandsbesked måste följande anges i blanketten ”Ansökan om andrahandsupplåtelse”;

- 1) Ert namn, lägenhetsnummer lägenhetens adress, er epostadress och telefonnummer.
- 2) Den tid ni vill andrahandsupplåta, tiden ni får andrahandsupplåta är alltid begränsad, inga tillsvidare andrahandsupplåtelser beviljas.
- 3) Anledningen -skälet till varför ni vill andrahandsupplåta.

Om ni använder aktiva pdf-dokumentet eller Excel-formuläret behöver ni inte skriva ut på papper och underteckna, fyll i det ni känner till och skicka in med epost.

Om förhandsbeskedet, av styrelse eller vicevärd, ger tillåtelse att andrahandsupplåta då skall ni senare fylla i en komplett ansökan och skicka in till styrelsen. I den kompletta ansökan skall samma tid ni vill andrahandsupplåta och skäl anges såsom ni angav i förhandsansökan. Underteckna ansökan, även sambo eller maka/make skall eller annan sammanboende skall underteckna ansökan då de har ett besittningsskydd.

### Ansökan om andrahandsupplåtelse

I blanketten ”Ansökan om andrahands-upplåtelse” skall följande göras;

- 1) Ange bostadsrättshavarnas namn, lägenhetsnummer lägenhetens adress, er epostadress och telefonnummer.
- 2) Ange tid ni vill andrahandsupplåta, tiden ni får andrahandsupplåta är alltid begränsad, inga tillsvidare andrahandsupplåtelser beviljas.
- 3) Underteckna ansökan. Om ni har en sambo, eller att flera äger bostadsrätten, då behöver sambon underteckna och vid flera delägare behöver samtliga delägare underteckna ansökan, alt. om en av delägarna har fullmakt för sambon eller den eller de andra delägarna -då behöver endast delägaren med fullmakt underteckna.
- 4) Om ni har Internet-avtal med föreningen, ange om ni vill att avtalet och Internet-kopplingen skall behållas, alt. avslutas. Har ni bilplats upphör avtalet för bilplatsen automatiskt när ni påbörjar andrahandsupplåtelsen. Ni återfår den köplats ni hade i bilparkeringskön.
- 5) Ange den adress ni flyttar till, om ni inte känner till adressen, komplettera med adressen senare.
- 6) Om ni flyttar utomlands, skall alltid en fullmakt utfärdas till någon person i Sverige och bifogas ansökan, en kopia på fullmakten är tillräckligt.

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

- 7) Ange hyresgästens namn, personnr., nuvarande adress -om ni känner till den, ange alltid telefon och epostsadress.
- 8) Hyran ni har avtalat om med hyresgästen.
- 9) Anledningen -skälet till varför ni vill andrahandsupplåta.
- 10) Bifoga kopia på hyresavtal, fullmakt om ni flyttar utomlands, intyg eller annat som styrker er ansökan.

## **Förklaring till introduktionen**

a) Vad som avses med "har möjlighet att bo i lägenheten" är ex. när föräldrar är delägare i bostadsrätten, de har en möjlighet att bo i lägenheten, även om de vanligtvis inte bor i lägenheten. Det finns inga s.k. finansiella delägare eller investerare-delägare. Alla delägare är medlemmar i föreningen med samma skyldigheter och rättigheter.

b) Skälet "fast arbete på annan ort" ger inte automatiskt tillåtelse till att andrahandsupplåta. I så fall kan alla som arbetar och även bor utanför Göteborg köpa en bostadsrätt och begära att få andrahandsupplåta, men de som bor och arbetar i Göteborg får inte andrahandsupplåta, vilket bryter mot likhetsprincipen för föreningens medlemmar.

Om en köpare och senare medlem i föreningen hade ett fast arbete i ex. Norrköping när han eller hon köpte lägenheten, finns inte skälet arbete i Norrköping, då han eller hon redan arbetade i Norrköping när bostadsrätten köptes.

Betydelsen med skäl är att bostadsrättshavaren tillfälligt tvingas vara på annan ort (alt. sjukhus, provbo), dvs. först bor i lägenheten en tid och verkar i Göteborg, och av något skäl behöver bostadsrättshavaren tillfälligt lämna Göteborg för att inom rimlig tid återvända till bostadsrätten. Rimlig tid beror på skälet, styrelsen beviljar vanligtvis andrahandsupplåtelse för ett år, som längst för två år, efter ett eller två år kan en förlängning begäras av medlemmen. Sammanlagt inkl. förlängningar beviljas som längst andrahandsupplåtelse för fyra år för vissa skäl såsom arbete och studier på annan ort. Avsikten med att bevilja andrahandsupplåtelse 1-2 år i taget är att medlemmens situation kan ändras och skälet för andrahandsupplåtelse finns inte kvar när 2 år har förflutit av ex. en beviljad tre års andrahandsupplåtelse.

c) Avsikten att återvända anses avta desto längre en andrahandsupplåtelse pågår, dvs. den sociala anknytningen till föreningen och området blir allt svagare. Resonemanget innebär att en bostadsrättsförening är en social gemenskap såsom en ekonomisk förening och att medlemmarna skall bo i sina lägenheter, med viss frihet att tillfälligt andrahandsupplåta bostadsrätten, dock inte för allt för lång tid. Härav omfattar det att avsikten att återvända avtar desto längre en andrahandsupplåtelse pågår, som borde leda till att bostadsrätten säljs och en ny medlem träder in i föreningen och bor i och verkar i föreningen.

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

## Rutiner och praxis för andrahandsupplåtelser i Brf Johanneberg 1936

(2017-03-22, 2018-08-24)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och samtidigt en social konstruktion. De som innehar bostadsrätter är medlemmar i bostadsrättsföreningen och med medlemskapet följer olika villkor enligt föreningens stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, andra lagar samt rättspraxis i hyresnämnder, tingsrätt, hovrätt, högsta domstolen och andra förvaltningsdomstolar. Den sociala konstruktionen innebär bl.a. en viss social kontroll som t.ex. att känna sina grannar, att visa hänsyn till sina grannar, vidare att ta del i driften av föreningen i form av att delta i föreningsstämmor och andra föreningsaktiviteter samt att om vilja finns vara valbar till styrelse, valberedning och andra förtroendeuppdrag i föreningen.

Styrelsen följer praxis från beslut i hyresnämnderna i Sverige med den skillnaden att andrahandsupplåtelser beviljas för fler skäl för tider upp till ett år, förutom hyresnämndens skäl enligt praxis. För provbo-skälet beviljas andrahandsupplåtelse för ett år med meddelande vid beviljandet att förlängning inte är att påräkna. Vidare meddelar föreningen för andra skäl, när en förlängning begärs för ett fjärde år, att någon ny förlängning utöver den begärda, inte kommer att beviljas, med resultatet att andrahandsupplåtelse sammantaget som längst beviljas för 4 år. Undantaget är när föräldrar andrahandsupplåter till egna barn, i sådana fall kan andrahandsupplåtelsen pågå i mer än fyra år. Andra skäl som föreningen tillämpar för kortare tider upp till ett år är ex. att en medlem på ålderns höst ville flytta till sitt barn och under en provtid bo med sitt barn, den tiden beviljades en andrahandsupplåtelse. Provtiden utföll väl och bostadsrätten såldes.

Styrelserna resonerar enligt följande; avsikten att återvända till bostadsrätten avtar desto längre en andrahandsupplåtelse pågår. För skälet provbo är ett år tillräckligt för att fundera över om samboförhållandet fungerar. För andra skäl är fyra års andrahandsupplåtelse tillräcklig tid att fundera över om medlemmen vill bo i föreningen eller inte som längst. Syftet med bostadsrättsföreningen är att medlemmarna permanent skall bo i de bostadsrättslägenheter de innehar, även angivet i föreningens stadgar 1§.

### Skälet provbo

Ett exempel rörande en bostadsrätt i föreningen, boyta 45.5 kvm mätstandard år 1936.

Bostadsrätten köptes 15 okt. 2015 med tillträde 29 jan. 2016. Bostadsrättshavaren flyttade aldrig in i lägenheten, utan ansökte om att få andrahandsupplåta bostadsrätten med skälet provbo för tiden 2016-03-25 t.o.m. 2017-03-25. Andrahandsupplåtelsen beviljades enligt begärd tid.

Bostadsrätten såldes återigen med avtalsdatum 2016-11-28 och tillträde 2017-03-01.

### Arv av bostadsrätt med andrahandsupplåtelse till pensionering

Rörande köp av bostadsrätt inför kommande pensionering så har vi haft denna händelse i form av arv av bostadsrätt. Vi har beviljat en andrahandsupplåtelse för två år med skälet att personen efter pensionering skall flytta in i lägenheten. Sonen ärvde lägenheten av sin far, lägenheten var sonens barndomshem. Sonen har de senaste 30 åren bott i eget hus i Vara (Västergötland). Han ärvde bostadsrätten i maj 2010, beviljades andrahandsupplåtelse med skälet att efter pensionering år 2012 bostätta sig i lägenheten. Sonen avled två månader efter pensionering, han hann aldrig flytta in i bostadsrätten, dödsboet sålde bostadsrätten tre månader efter arvskiftet.

# HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

---

## Bakgrund

Föreningen består av 156 bostadsrätter och två kommersiella lokaler i tre byggnader. Bostadsrätterna är relativt små lägenheter, 25-54 kvadratmeter, som är attraktiva för unga, ofta studerande. Mellan 20-25 bostadsrätterna överläts varje år av total 156 st. Omkring 25-30 st av de 156 är ständigt andrahandsupplåtna. Föreningen har 45-55 nyinflyttade varje år, av 156 lägenheter. Den typiska innehavstiden för en bostadsrätt är 6 år. I en del fall rör det sig om s.k. föräldrar/barninnehav.

Föreningen vill begränsa sammanlagda tiden för andrahandsupplåtelse till 4 år, 1 år för bl.a. provbo, och får därmed en ökad andel ordinarier boende med bostadsrätt, dvs. minska andelen bostadsrätter med hyresgäster, orsaken är att;

- hyresgäster behöver informeras i samma omfattning som nya medlemmar, när de flyttar in i föreningen, 45-55 st nyinflyttade behöver information om bl.a. låssystem, datanät, TV-kanaler, sopsortering, ordningsregler, tvättstugor, renoveringar av lägenheter mm.
- hyresgästerna kan inte påta sig styrelseuppdrag,
- hyresgästerna kan inte påverka föreningens utveckling eller drift via deltagande vid föreningsstämmor,
- hyresgästerna verkar sällan socialt inom föreningen,
- hyresgästen har svag befogenhet att fatta beslut rörande underhåll i lägenheten,
- oklarheter mellan förening, bostadsrättshavare och den som bebor lägenheten,
- svårigheter att få tillträde till lägenheter vid ex. vattenskador eller annat av föreningen planerat underhållsarbete eller tillsyn,
- att föreningen allt för ofta hamnar i situationen att agera ställföreträdande hyresvärd då hyresvärderna är svår att nå och hyresgästen fordrar hjälp rörande bostadsrättens inre underhåll.
- Tråkigt nog har det varit en del polisingripande rörande hyresgäster under de senaste fyra åren, vilket försämrar boendemiljön och skapar otrygghet hos föreningens medlemmar.
- Klagomål från medlemmar att grannar är okända eller att de byts ut allt för ofta och i vissa fall olagliga andrahandsupplåtelser som airBnB-förfaranden.

Till detta kommer den ansträngda sociala miljön med 45-55 nyinflyttade per år. En följd av en än mer generösare praxis samt med längre tid för andrahandsupplåtelser ökar antalet nyinflyttade och försämrar den sociala miljön för de boende samt ger en ökad administration.

# Så hög blir nya andrahandshyran

**En bostadsrättshavare kan ta ut betydligt högre hyra än tidigare vid andrahandsuthyrning. Det är resultatet av den lagändring som trädde i kraft den 1 februari i år. En normalstor tvåa centralt i Malmö, Göteborg eller Stockholm kan nu inbringa en månadshyra på mellan 10 000 och 14 000 kronor.**

Text: Karin Rutström



Möblerad bostadsrätt i andrahand – nu mycket högre hyra.

Foto: Colourbox

Syftet med den ändrade lagen är att fler ska lockas att hyra ut sina lägenheter. Regeringen räknar med att det ska leda till att cirka 20 000 bostäder frigörs på hyresmarknaden. Den stora förändringen är att bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet i andra hand nu kan ta ut en betydligt högre hyra än tidigare.

Andrahandshyran ska sättas utifrån bostadens kapital- och driftskostnader. Kapitalkostnaden beräknas som en avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. En skälig nivå anses i dagsläget vara fyra procent. Det innebär att den som har en lägenhet värd 2 600 000 kronor med en månadsavgift på 3 000 kronor kan ta ut cirka 13 000 i månaden inklusive 1 500 i kostnader för el, tv och internet.

## Bruksvärdeshyra tidigare

Tidigare fick den som hyrde ut en bostadsrätt endast ta ut så kallad bruksvärdeshyra, det vill säga en hyra på samma nivå som en hyresrätt med motsvarande standard. Den som tog ut en alltför hög hyra riskerade att tvingas till återbetalning om hyresgästen begärde prövning i hyresnämnden och det visade sig att hyran var för hög.

En hyresgäst kan visserligen fortfarande begära prövning av hyran i hyresnämnden, och om den är för hög måste hyresvärden sänka den. Men hyresgästen kan däremot

## Så blir nya hyran

**Räkneformel i exemplet:**

**Marknadsvärde x 0,04 / 12 + avgift + övriga kostnader (el, tv, internet, m.m) = andrahandshyra per månad\*.**

● Tvårumslägenhet i Stockholms innerstad, marknadsvärde 2 600 000 kr, avgift på 3 000 kr.

Ny andrahandshyra 13 166 kr/mån.

● Tvårumslägenhet i Göteborgs innerstad, marknadsvärde 2 200 000 kr, avgift 3 300 kr.

Ny andrahandshyra 12 133 kr/mån.

● Tvårumslägenhet i Malmös innerstad, marknadsvärde på 1 800 000 kr, avgift på 3 000 kr.

Ny andrahandshyra 10 500 kr/mån.

\* marknadsvärde plus avgift är beräknade från ett urval av aktuella annonser på bostadsrätter i vardera kommun. Övriga kostnader har beräknats med 1 500 kronor.

inte längre begära återbetalning av tidigare överhyra.

Trots att förslaget innebär stora fördelar för den enskilde bostadsrättshavaren har det kritiserats. I första hand handlar kritiken om risken att bostadsrätten av många kommer att ses som en inkomstkälla, vilket kan leda till att hyresnivåerna skjuter i höjden i kommuner med bostadsbrist. Det finns ock-

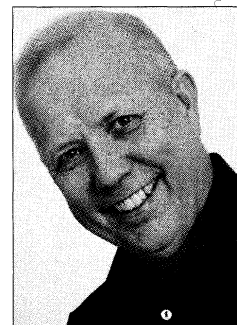
så en oro för att bostadsrättsföreningarna ska hamna under en hårdare press och få en tyngre arbetsbörda, när intresset bland medlemmarna att hyra ut i andra hand ökar.

Redan idag har många föreningar svårt att få medlemmar att delta i styrelsearbete och andra verksamheter som kräver insatser från de boende. Hos organisationerna HSB och Bostadsrätterna går åsikterna till viss del isär när det gäller vilken effekt lagändringen kommer att få för föreningarna.

## "Inga större förändringar"

Åke Johansson, presschef på HSB, tror inte att den nya lagen i någon större utsträckning kommer att försvåra situationen för föreningarna när det gäller att få medlemmar att engagera sig.

– Visserligen är det svårt redan idag att få ledamöter i många styrelser, men den här lagstiftningen kommer nog inte att göra det svårare. Kriterierna för att få hyra ut i andra hand är desamma som tidigare, exempelvis



tillfälliga studier eller arbete på annan ort, sjukdom eller provboende i ett samboförhållande, säger han.

## ”Trycket på föreningen kan öka”

Göran Olsson, vd i medlemsföreningen Bostadsrätterna (tidigare SBC) och medarbetare i Bo bättre, är dock orolig för att lagändringen ska leda till att belastningen på föreningarnas styrelser ökar.



– Det är bra att vuxna människor fritt kan komma överens om hyran utan att riskera att i efterhand få betala tillbaka. Nackdelen för föreningarna är att trycket att hyra ut och tjäna pengar kommer att öka. Den ökade pressen kommer att göra det svårt för dem att på ett objektivt sätt pröva frågor som gäller andrahandsuthyrning.

## Fakta/Andrahandsuthyrning

● En bostadsrättshavare måste ha tillstånd från föreningen eller hyresnämnden för att få hyra ut sin bostad i andrahand. Ger hyresnämnden tillstånd till en andrahandsuthyrning går det inte att överklaga.

● Föreningen kan inte neka den som har beaktansvärda skäl för att hyra ut i andra hand oavsett vad som anges i föreningens stadgar. Här gäller i första hand hyreslagen. Med beaktansvärda skäl menas exempelvis tillfälliga studier, arbete på annan ort, tillfälligt boende på annan plats på grund av ålder eller sjukdom, tillfälligt boende för vård av anhörig.

● Vid en andrahandsuthyrning kan bostadsrättshavaren ta ut kapitalkostnadshyra. Den sätts utifrån bostadens kapital- och driftskostnader. Till skillnad från en hyresrättslägenhet där hyran beräknas utifrån bruksvärdet.

● En andrahandshyresgäst kan alltid begära prövning av hyran i hyresnämnden. Då bestäms en hyresnivå som nämnden anser är rimlig. Men någon återbetalning av tidigare för högt erlagd hyra kan hyresgästen inte kräva.

