



KOSTERHUSEN

V Ä L K O M M E N T I L L K O S T E R

HYRA ELLER LÅNA UT BOSTAD I KOSTERHUSEN

INFORMATION OCH VILLKOR

Inledning	1
Vad räknas som upplåtelse i andra hand?	1
Villkor för godkännande av upplåtelse i andra hand	2
Allmänna villkor	3
Villkor för korttidsupplåtelser	4
Villkor för långtidsupplåtelser	4

INLEDNING

Enligt [svensk bostadsrättslag \(1991:614\)](#)¹ 7 kap. 10 § får en bostadsrättshavare endast upplåta sin bostad i andra hand med styrelsens samtycke. Med upplåtelse i andra hand menas självständigt brukande av någon annan än bostadsrättshavaren, och gäller oavsett om man lånar eller hyr ut sin bostad.

Det har länge varit praxis i Kosterhusen att medlemmar som önskar hyra ut sina andelar ska få tillstånd till det, under förutsättning att man följer föreningens villkor. Villkoren framgår av detta dokument. Detta dokument är stämplat med datum – upplåtelser som godkänts innan detta datum skall fortsatt vara godkända, såvida inte särskilda skäl föreligger.

Den medlem som utan styrelsens godkännande upplåter sin bostad i andra hand riskerar att förlora sin bostadsrätt genom uppsägning. Det är alltså av yttersta vikt att medlemmar följer de villkor och riktlinjer som beskrivs i detta dokument, och inhämtar styrelsens godkännande för upplåtelsen.

VAD RÄKNAS SOM UPPLÅTELSE I ANDRA HAND?

[Bostadsrättslagen](#) definierar upplåtelse i andra hand som självständigt brukande av bostaden, av annan person än bostadsrättshavaren. Om bostadsrättshavaren tar ut hyra för upplåtelsen eller inte saknar betydelse. Det gör heller ingen skillnad om den föreslagna gästen är en närstående till bostadsrättshavaren. Att ha någon inneboende hos sig är inte att anse som upplåtelse i andra hand och kräver inte

¹ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/bostadsrattslag-1991614_sfs-1991-614

styrelsens tillstånd. En bostadsrättshavare får ha inneboende, förutsatt att det inte medför men för föreningen eller någon medlem i föreningen.

Upplåtelse i andra hand kräver alltid styrelsens samtycke, om inte den föreslagna gästen är en annan medlem i Kosterhusen. Där gör Kosterhusens stadgar gällande att upplåtelsen inte kräver styrelsens samtycke.

I det fall bostadsrättshavaren är juridisk person räknas allt nyttjande av bostaden som upplåtelse i andra hand, eftersom juridiska personer inte har någon möjlighet att nyttja bostaden. Det saknar betydelse om den föreslagna hyresgästen är anställd eller på annat sätt en företrädare för den juridiska personen. Även för dessa upplåtelser krävs styrelsens samtycke, och samma villkor gäller som för fysiska personer.

VILLKOR FÖR GODKÄNNANDE AV UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Styrelsen skall i allmänhet godkänna andrahandsupplåtelser, så länge villkoren för detta uppfylls. I undantagsfall kan styrelsen komma att neka upplåtelser även om villkoren uppfylls, men skall då också meddela sina skäl att neka upplåtelsen. Exempel på sådant skäl kan vara att det skall utföras underhållsarbeten i eller i anslutning till fastigheten, vilket skulle förhindras eller försvåras av en upplåtelse.

I det fall ni som medlem anser att skälen till att neka upplåtelsen är godtyckliga eller orättvisa så har man rätt att söka tillstånd hos [hyresnämnden](#)². I det fall hyresnämnden godkänner upplåtelsen är styrelsen skyldig att respektera hyresnämndens beslut.

² <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/bostadsratt/hyra-ut-bostadsratt-i-andra-hand/>

ALLMÄNNA VILLKOR

1. Medlem som önskar upplåta sin bostad i andra hand måste meddela föreningens styrelse *innan* upplåtelsen börjar att man godkänner villkoren i detta dokument
2. Medlemmen äger ansvaret för att gästen följer de villkor och trivselregler som finns inom föreningen. Föreningens styrelse äger rätten att säga upp upplåtelsen och avhysa gästen om denne inte följer dessa regler och villkor. I så fall ska skäl till uppsägningen anges, och skriftligen meddelas både medlemmen och gästen
3. Medlemmen äger ansvaret att hantera eventuella klagomål om bostaden, dess inventarier eller upplåtelsen i övrigt. Eventuella ersättningskrav från gästen ska regleras av medlemmen som hyr ut bostaden
4. I det fall det föreligger anspråkskrav gentemot en gäst för förlust eller skada på föreningens egendom, och föreningen inte har möjlighet att avkräva ersättning från gästen, skall det vara medlemmens ansvar att ersätta föreningen
5. Medlemmen ansvarar själv för att det finns ett giltigt hyreskontrakt med den föreslagna gästen, samt att kopia delges styrelsen om så efterfrågas
6. Medlemmen ansvarar själv för att gästen betalar eventuell hyra
7. Medlemmen ansvarar själv för eventuella ytterligare anspråkskrav gentemot gästen, så som saknade eller fördärvade inventarier
8. Medlemmen ansvarar själv för att överlämning till och från gästen sker korrekt, inklusive kontroll av städning, inventarier, samt att alla eventuella utestående fordringar är reglerade

VILLKOR FÖR KORTTIDSUPPLÅTELSER

Dessa villkor gör gällande vad som menas med korttidsupplåtelser, och gäller utöver de villkor som nämns ovan, under rubriken [Allmänna villkor](#).

1. Med korttidsupplåtelse menas upplåtelse om högst 4 sammanhängande veckor
2. För korttidsupplåtelser krävs inget godkännande av enskilda upplåtelser, så länge medlemmen meddelat styrelsen att man godkänner villkoren i detta dokument

VILLKOR FÖR LÅNGTIDSUPPLÅTELSER

Dessa villkor gör gällande vad som menas med långtidsupplåtelser, och gäller utöver de villkor som nämns ovan, under rubriken [Allmänna villkor](#).

1. Med långtidsupplåtelse menas upplåtelse i andra hand där bostaden upplåts mer än 4 sammanhängande veckor och högst 24 månader, om inte särskilda skäl föreligger
2. Medlemmen måste informera styrelsen om upplåtelsen innan upplåtelsens början, och upplåtelsen ska endast anses vara giltig när styrelsen skriftligen meddelat medlemmen om detta