Policy för andrahandsupplåtelse

Brf Ångkvarnen 1, Uppsala

Antagen av styrelsen: 2026-08-25

Gäller från: 2026-10-20

Senast reviderad: 2026-08-25

1. Syfte

Syftet med denna policy är att skapa tydliga och enhetliga rutiner för hur Brf Ångkvarnen 1 hanterar ansökningar om andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenheter.

Policyn ska bidra till att:
• medlemmar vet vad som gäller innan de hyr ut sin lägenhet,
• styrelsen behandlar ansökningar konsekvent och rättssäkert,
• föreningens fastighet och boendemiljö fungerar väl,
• otillåten andrahandsupplåtelse förebyggs.

2. Vad är andrahandsupplåtelse?

Med andrahandsupplåtelse avses att en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet till någon annan för självständigt brukande.

Det avgörande är inte om ersättning tas ut, utan om någon annan än bostadsrättshavaren självständigt disponerar lägenheten.

Exempel på andrahandsupplåtelse:
• uthyrning till privatperson,
• utlåning till släkting eller vän,
• uthyrning via förmedlingstjänst,
• upplåtelse till arbetsgivare eller företag,
• provboende på annan ort där annan person bor i lägenheten.

Om bostadsrättshavaren bor kvar i lägenheten och endast hyr ut ett rum är det normalt inte andrahandsupplåtelse, men styrelsen bör kontaktas vid osäkerhet.

3. Tillstånd krävs alltid

En medlem får inte upplåta sin bostadsrätt i andra hand utan att först ha fått skriftligt tillstånd från styrelsen.

Ansökan ska lämnas till styrelsen i god tid innan den planerade uthyrningen påbörjas.

Tillstånd ska vara skriftligt och avse:
• viss person eller vissa personer,

• viss tidsperiod,
• viss lägenhet,
• angivet skäl.

Ett beviljat tillstånd får inte överlåtas till annan hyresgäst eller användas för annan tidsperiod än den som styrelsen har godkänt.

4. Ansökan

Ansökan ska vara skriftlig och innehålla följande uppgifter:

1. bostadsrättshavarens namn och kontaktuppgifter,
2. lägenhetsnummer,
3. skälet till andrahandsupplåtelsen,
4. önskad uthyrningsperiod,
5. namn och kontaktuppgifter till andrahandshyresgästen,
6. uppgift om hur många personer som ska bo i lägenheten,
7. uppgift om eventuell tidigare andrahandsupplåtelse,
8. adress och kontaktuppgifter till bostadsrättshavaren under uthyrningstiden,
9. kopia av föreslaget andrahandsavtal, om sådant finns,
10. relevanta intyg eller underlag vid behov.

Styrelsen kan begära kompletterande information om ansökan är ofullständig.

5. Godtagbara skäl

Styrelsen gör alltid en individuell bedömning av varje ansökan.

Exempel på skäl som normalt kan godtas är:
• arbete eller studier på annan ort,
• tillfällig vistelse utomlands,
• provboende med partner,
• sjukdom eller vårdbehov,
• militärtjänstgöring eller annan tidsbegränsad tjänstgöring,
• svårighet att sälja lägenheten,
• tillfälligt boende på annan plats av familjeskäl,
• annan jämförbar situation.

Även andra skäl kan godtas efter individuell prövning.

6. Prövning enligt de nya reglerna

Från och med de nya reglerna om andrahandsupplåtelse ska styrelsen beakta att möjligheterna att hyra ut bostadsrätt i andra hand har utökats.

Det innebär bland annat att tidigare andrahandsupplåtelse inte automatiskt ska leda till avslag på en ny ansökan.

Att en lägenhet tidigare har varit uthyrd får endast tillmätas betydelse om den tidigare uthyrningen har skett i betydande omfattning.

Styrelsen ska därför inte avslå en ansökan enbart med hänvisning till att medlemmen tidigare har hyrt ut sin bostadsrätt. Däremot kan omfattande, upprepad eller långvarig uthyrning vägas in i den samlade bedömningen.

7. Tidsbegränsning

Tillstånd för andrahandsupplåtelse lämnas alltid för en begränsad tid.

Som huvudregel beviljar föreningen tillstånd för högst ett år i taget.

Om skälen kvarstår kan medlemmen ansöka om förlängning. En sådan ansökan ska lämnas in innan det tidigare tillståndet löper ut.

Vid ansökan om förlängning gör styrelsen en ny prövning.

8. När kan styrelsen säga nej?

Styrelsen kan avslå en ansökan om det saknas godtagbara skäl eller om föreningen har befogad anledning att motsätta sig upplåtelsen.

Exempel på omständigheter som kan tala mot tillstånd:
• ansökan är ofullständig och kompletteras inte,
• föreslagen andrahandshyresgäst är olämplig,
• upplåtelsen är avsedd för korttidsuthyrning eller hotelliknande verksamhet,
• uthyrningen riskerar att orsaka störningar eller otrygghet,
• lägenheten har tidigare hyrts ut i betydande omfattning,
• medlemmen har tidigare brutit mot föreningens regler,
• upplåtelsen framstår som spekulativ eller affärsmässig,
• andrahandshyresgästen avser att i sin tur upplåta lägenheten vidare.

Avslag ska motiveras skriftligt.

9. Korttidsuthyrning

Korttidsuthyrning genom exempelvis Airbnb, Booking.com eller liknande plattformar är inte tillåten utan styrelsens uttryckliga skriftliga tillstånd.

Föreningen är restriktiv med korttidsuthyrning eftersom sådan uthyrning kan påverka trygghet, ordning, brandsäkerhet och grannarnas boendemiljö.

Med korttidsuthyrning avses normalt uthyrning under kortare perioder till tillfälliga gäster, särskilt om uthyrningen sker upprepade gånger eller har hotellliknande karaktär.

10. Bostadsrättshavarens ansvar under uthyrningen

Bostadsrättshavaren ansvarar alltid gentemot föreningen för lägenheten, även under den tid den är uthyrd i andra hand.

Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att:
• avgifter till föreningen betalas i tid,
• andrahandshyresgästen följer föreningens stadgar och ordningsregler,
• störningar inte förekommer,
• föreningen har aktuella kontaktuppgifter,
• lägenheten används som bostad och inte för otillåten verksamhet,
• föreningen får tillträde när sådan rätt föreligger enligt lag eller stadgar.

Om andrahandshyresgästen orsakar störningar eller skador kan bostadsrättshavaren hållas ansvarig.

11. Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse om detta framgår av föreningens stadgar.

Avgiftens storlek ska följa vad som anges i stadgarna och tillämplig lag.

12. Otillåten andrahandsupplåtelse

Om en medlem upplåter sin lägenhet i andra hand utan tillstånd ska styrelsen agera skyndsamt.

Otillåten andrahandsupplåtelse kan leda till att bostadsrätten förverkas och att medlemmen sägs upp till avflyttning, om rättelse inte sker enligt gällande regler.

Styrelsen ska dokumentera:
• när föreningen fick kännedom om upplåtelsen,
• vilka uppgifter som framkommit,
• vilken kontakt som tagits med medlemmen,
• om rättelse har begärts,
• om upplåtelsen upphört.

13. Hyresnämndens prövning

Om styrelsen avslår en ansökan kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden och begära tillstånd till andrahandsupplåtelse.

Styrelsens beslut bör därför alltid vara sakligt motiverat och dokumenterat.

14. Personuppgifter

Föreningen behandlar personuppgifter i samband med ansökningar om andrahandsupplåtelse för att kunna fullgöra sina skyldigheter som bostadsrättsförening.

Personuppgifter behandlas endast i den omfattning som är nödvändig för handläggningen.

15. Beslutsordning

Beslut om andrahandsupplåtelse fattas av styrelsen eller av den styrelsen särskilt utser.

Beslut ska dokumenteras i styrelseprotokoll eller på annat betryggande sätt.

Tillstånd eller avslag ska meddelas bostadsrättshavaren skriftligen.

16. Rekommenderad handläggningsrutin för styrelsen

Styrelsen bör hantera ansökningar enligt följande rutin:

1. Kontrollera att ansökan är komplett.
2. Begär komplettering vid behov.
3. Pröva om medlemmen har godtagbara skäl.
4. Bedöm föreslagen andrahandshyresgäst och uthyrningsperiod.
5. Kontrollera om tidigare uthyrning förekommit och om den i så fall varit av betydande omfattning.
6. Fatta beslut.
7. Dokumentera beslutet.
8. Meddela medlemmen skriftligen.
9. Spara ansökan och beslut enligt föreningens dokumenthanteringsrutiner.

Bilaga 1 – Mall för ansökan om andrahandsupplåtelse

Ansökan om tillstånd till andrahandsupplåtelse

Bostadsrättshavare
Namn:
Personnummer:
Telefon:
E-post:

Lägenhet
Adress:
Lägenhetsnummer:

Skäl för andrahandsupplåtelse
☐ Arbete på annan ort
☐ Studier på annan ort
☐ Provboende med partner
☐ Vistelse utomlands
☐ Sjukdom/vårdbehov
☐ Svårighet att sälja lägenheten
☐ Annat skäl:

Beskriv skälet närmare:

Önskad uthyrningsperiod
Från och med:
Till och med:

Andrahandshyresgäst
Namn:
Personnummer/födelsedatum:
Telefon:
E-post:
Nuvarande adress:

Antal personer som ska bo i lägenheten:

Har lägenheten tidigare varit uthyrd i andra hand?
☐ Nej
☐ Ja, ange period eller perioder:

Bostadsrättshavarens adress under uthyrningen
Adress:
Telefon:
E-post:

Försäkran

Jag försäkrar att uppgifterna i ansökan är korrekta. Jag är medveten om att jag som bostadsrättshavare ansvarar för lägenheten och för att andrahandshyresgästen följer föreningens stadgar och ordningsregler.

Datum:
Underskrift:

Bilaga 2 – Mall för beslut

Beslut om andrahandsupplåtelse

Brf Ångkvarnen 1 har behandlat ansökan från:

Bostadsrättshavare:
Lägenhet:
Ansökan avser perioden:

Styrelsen beslutar att:

☐ Bevilja ansökan
☐ Avslå ansökan

Vid beviljande
Tillstånd ges för upplåtelse till:

Namn på andrahandshyresgäst:
Period:

Tillståndet gäller endast angiven person och angiven period. Ny ansökan krävs vid byte av andrahandshyresgäst eller förlängning av perioden.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att andrahandshyresgästen följer föreningens stadgar och ordningsregler.

Vid avslag
Skäl för avslag:

Bostadsrättshavaren kan ansöka om tillstånd hos hyresnämnden om han eller hon inte accepterar styrelsens beslut.

Datum:
För Brf Ångkvarnen 1:
Namn:
Befattning:

Kort styrelseversion att lägga på hemsida eller i medlemsinformation

Medlemmar i Brf Ångkvarnen 1 måste alltid ansöka om styrelsens tillstånd innan bostadsrätten upplåts i andra hand. Ansökan ska vara skriftlig och ange skäl, tidsperiod och vem som ska bo i lägenheten.

Styrelsen gör en individuell prövning av varje ansökan. Tidigare uthyrning leder inte automatiskt till avslag, men kan beaktas om uthyrningen varit omfattande. Tillstånd ges normalt för en begränsad tid och högst ett år i taget.

Otillåten andrahandsuthyrning kan få allvarliga konsekvenser och i yttersta fall leda till att bostadsrätten förverkas.

Styrelsen bör komplettera policyn med en kontroll mot Brf Ångkvarnen 1:s stadgar, särskilt avseende eventuell avgift för andrahandsupplåtelse och beslutsordning.