

Bf Bulten – Tips och råd:

# Om du ska hyra ut din lägenhet

**Du som är medlem i bostadsföreningen Bulten får hyra ut din lägenhet, men du måste följa de regler som gäller. Detta faktablad har tagits fram som ett komplement till de ”Regler för uthyrning av lägenheter” som styrelsen antagit. Det innehåller förklaringar av reglerna samt av de lagar som gäller då du hyr ut din lägenhet – men också många andra viktiga tips, råd och fakta.**

## Terminologi

Eftersom du äger din lägenhet är det egentligen inte fråga om en andrahandsuthyrning utan om en förstahandsuthyrning – men lagens regler om andrahandsuthyrning blir ändå tillämpliga.

## Standardavtal

Föreningen ställer vissa krav på hur hyresavtalet ska vara formulerat. Du hittar dem i föreningens ”Regler för uthyrning av lägenheter”, som du bör läsa noga. För att underlätta för dig har styrelsen tagit fram ett standardavtal som uppfyller dessa krav. Det får du av styrelsen.

## Styrelsens tillstånd

Du måste ALLTID få styrelsens godkännande INNAN du avtalar om uthyrning av din lägenhet. Påbörja aldrig en uthyrning, eller skriv under ett hyresavtal, utan att först ha fått styrelsens tillstånd! Uthyrning utan tillstånd är ett brott mot föreningens stadgar och kan i sista hand innebära att du förverkar ditt medlemskap i föreningen och kan tvingas sälja din lägenhet.

Tänk på att det kan dröja några veckor innan styrelsen sammanträder och har möjlighet att godkänna din uthyrning, så var ute i god tid.

För att få ditt hyresavtal godkänt för uthyrning lämnar du tre kopior av standardavtalet till styrelsen. Alla uppgifter ska vara ifyllda, inklusive den blivande hyresgästens namn. Däremot är det viktigt att du INTE skriver under avtalet förrän det godkänts av styrelsen. När du får tillbaka kopiorna skriver du och din hyresgäst under dem, tar var sitt exemplar och lämnar ett till styrelsen.

Styrelsen beviljar tillstånd för ett år i taget. Varar uthyrningen längre än ett år måste du skaffa ett förnyat tillstånd i god tid innan det gamla löper ut.

## Vem får hyra ut?

För att undvika att lägenheter förvärvas i spekulationssyfte är styrelsen restriktiv med att bevilja tillstånd för uthyrning under det första året efter det att en ny medlem förvärvat en lägenhet i föreningen.

I övrigt finns i dag inga ytterligare regler som begränsar den generella möjligheten att hyra ut sin lägenhet. Skulle uthyrningen av lägenheter i framtiden bli alltför omfattande kan sådana regler möjligen komma att införas.

## Vem får hyra?

Det ligger i föreningens intresse att husets lägenheter är bebodda, och att de boende är kända av föreningen. Det bidrar till trygghet och trivsel. Det kan också vara viktigt att med kort varsel kunna komma in i en lägenhet, till exempel om det skulle uppstå en vattenläcka eller annan skada. Därför är det ett krav att du hyr ut till en specifik fysisk person som avser att stadigvarande bo i lägenheten. Styrelsen godkänner alltså inte att hyresavtal skrivs med juridiska personer, eller att lägenheter hyrs ut för att användas enbart som övernattningslägenheter.

### **Kontroll av hyresgästen**

Som medlem är du alltid fullt ansvarig gentemot föreningen – även då du hyr ut din lägenhet. Därför ligger det i ditt eget intresse att kontrollera att den som ska bo i din lägenhet är en pålitlig person. Ansvar för att ta reda på att så är fallet ligger helt på dig. Styrelsen gör därför normalt ingen särskild kontroll av din hyresgäst innan den ger sitt tillstånd. Styrelsen rekommenderar dock starkt att du som hyr ut din lägenhet tar referenser av din hyresgästs senaste hyresvärd. Det går också att ringa till kronofogden och tingsrätten och kontrollera om en person har aktuella ärenden där. Uppgifterna är offentliga och det räcker att du har ett personnummer.

### **Lagen styr**

I Jordabalkens 12 kapitel, ofta kallad ”Hyreslagen”, finns regler om hyresavtal som inte kan avtalas bort. Skulle du och din hyresgäst komma överens om något annat, till exempel vad gäller uppsägning, kan din hyresgäst ändå hävda de rättigheter som lagen ger honom.

### **Avtals- och uppsägningstid**

Anledningen till att det standardavtal styrelsen tagit fram löper på obestämd tid med tre månaders uppsägningstid är att det ger dig störst möjlighet att säga upp avtalet när du själv önskar. För att bevilja tillstånd till uthyrning kräver föreningen att du har den möjligheten. Ett avtal om uthyrning under en bestämd tidsperiod kan nämligen inte utan stora svårigheter sägas upp i förtid. (Det går dock givetvis bra att skriva avtal för en bestämd tidsperiod om den är kortare än tre månader.)

Uppsägningstiden i standardavtalet är tre månader av juridiska skäl. Avtalar ni om en kortare uppsägningstid gäller den enligt Hyreslagen nämligen bara om det är din hyresgäst som säger upp avtalet, eller om din hyresgäst accepterar att flytta ut tidigare. Bara om din hyresgäst grovt missköter sig har du enligt lagen (JB 12:42) rätt att under vissa villkor säga upp avtalet och avbryta uthyrningen i förtid, det vill säga utan att iaktta uppsägningstiden. Ett exempel på ett sådant fall är om hyresgästen är kraftigt försenad med att betala hyran. Det kan tilläggas att en sådan uppsägning ska prövas av domstol om inte hyresgästen flyttar frivilligt.

### **Återkallande av tillstånd**

Om föreningens regler inte följs, kan styrelsen återkalla sitt tillstånd och kräva att du säger upp din hyresgäst. Det innebär att du är skyldig att direkt meddela din hyresgäst att du säger upp hyresavtalet. En sådan uppsägning ska vara skriftlig och styrelsen ska få en kopia.

Vid en uppsägning har din hyresgäst normalt rätt att bo kvar under uppsägningstiden. Finns det laglig grund för att säga upp avtalet i förtid, det vill säga utan att iaktta uppsägningstiden, kan styrelsen kräva att du gör detta.

## **Besittningsskydd**

Under vissa omständigheter skyddar lagen en hyresgästs rätt att bo kvar i sin lägenhet, så kallat besittningsskydd. Men eftersom en medlem i en bostadsförening äger sin lägenhet uppstår det besittningsskydd som avses i Hyreslagen sällan. Är hyresperioden kortare än två år finns överhuvudtaget ingen sådan rätt. Under inga omständigheter innebär besittningsskyddet att hyresgästen kan ta över lägenheten från innehavaren.

Det går att komma överens med hyresgästen om att Hyreslagens regler om besittningsskydd inte ska gälla. Föreningen kan enligt stadgarna kräva att du och din hyresgäst upprättar en sådan överenskommelse. Det är också ett sätt för dig som lägenhetsinnehavare att undvika problem. Därför bör du absolut upprätta en sådan överenskommelse om avstående av besittningsskydd, om hyrestiden kan komma att bli längre än två år. En sådan överenskommelse ska godkännas av hyresnämnden INNAN hyresgästen flyttar in. Blankett finns hos styrelsen, samt på hyresnämndens hemsida <http://www.dom.se/hyresnamnden/>.

## **Extra avgift**

Föreningen tar ut en extra avgift vid uthyrning av lägenheter. Denna är 20 procent av lägenhetens ordinarie medlemsavgift och aviseras med medlemsavgiften.

## **Hyra**

Du får själv avgöra vilken hyra du vill ta ut för din lägenhet. Men om din hyresgäst anser att hyran är oskälig i jämförelse med hyran för jämförbara lägenheter i samma område kan han eller hon gå till hyresnämnden och begära återbetalning av överhyran. Vad du själv har för kostnader för din lägenhet har ingen betydelse i detta sammanhang, det är hyresnivån för jämförbara hyresrätter som avgör vad som är en skälig hyra. Är du osäker på hur du beräknar en korrekt hyra för din lägenhet kan du kontakta hyresnämnden, som hjälper dig.

## **Skattefrågor**

Inkomst av uthyrning är skattepliktig och deklarerar på blankett K3, som du kan hämta på skattekontoret (och i deklarationstider även på posten), eller ladda hem från riksskatteverkets hemsida <http://www.rsv.se>.

När du deklarerar inkomst av uthyrning får du göra avdrag för föreningens medlemsavgift. Däremot inte för räntekostnader för eventuella lån på lägenheten.

## **Inventarielista**

Om du hyr ut lägenheten möblerad kan det vara klokt att upprätta en inventarielista som både du och din hyresgäst skriver under.

## **Föreningens ordningsregler**

Du bör förvissa dig om att din hyresgäst känner till föreningens ordningsregler.

## **Dina rättigheter som hyresvärd**

Lagen ger dig rätt att få tillträde till din lägenhet för att utöva ”nödvändig tillsyn”. Det innebär dock under inga omständigheter att du får bereda dig tillträde till lägenheten utan att hyresgästen godkänt detta. En hyresgäst disponerar i princip

den förhyrda lägenheten exklusivt och behöver inte tolerera att du som hyresvärd gör intrång i "hans" bostad. Kontakta din hyresgäst om du av någon anledning behöver utföra arbete eller reparation eller om det av annan anledning är påkallat att komma in i lägenheten.

Din hyresgäst måste meddela dig om något allvarligt händer i lägenheten. Har din hyresgäst avsiktligt eller genom vårdslöshet vållat en skada är han eller hon skyldig att ersätta dig.

### **Du är fortfarande ansvarig gentemot föreningen**

Även om du hyr ut din lägenhet är det fortfarande du som är ansvarig för alla skyldigheter gentemot föreningen – oavsett vad du kommer överens om med din hyresgäst. Exempel på sådana skyldigheter är att betala in avgiften i tid, att bereda tillträde till lägenheten för inspektion, samt att delta i höst- och vårstädning.

Vill du att din hyresgäst ska kompensera dig för eventuella avgifter, till exempel för uteblivet deltagande i höst- och vårstädning, bör du avtala om det. Observera dock att denna typ av uppgifter normalt inte ingår i en hyresgästs skyldigheter. Sådana extra avgifter kan därför komma att återkrävas om hyresgästen skulle vända sig till hyresnämnden.

### **Om du flyttar**

Det är viktigt att föreningen kan nå dig – inte minst för din egen skull. Glöm därför inte att meddela styrelsen om du flyttar medan din lägenhet är uthyrd.

### **Slutligen**

Hyresnämnden i Stockholm kan vara till hjälp om det är något du undrar över när det gäller hyresfrågor. Ring eller besök nämndens hemsida <http://www.dom.se/hyresnamnden/>.

Bostadsföreningen Bulten u.p.a.

## **Regler för uthyrning av lägenheter**

Antagna av styrelsen

Föreningen godkänner att medlemmar hyr ut sina lägenheter under förutsättning att föreningens regler följs. Styrelsen är dock restriktiv med att godkänna uthyrningar under det första året efter att en ny medlem förvärvat en lägenhet i föreningen.

Alla uthyrningar måste godkännas av styrelsen innan uthyrning påbörjas. Uthyrning utan styrelsens tillstånd är inte tillåtet enligt föreningens stadgar och kan i sista hand innebära att medlemmen förverkar sitt medlemskap i föreningen. Byte av hyresgäst eller förlängning av hyresavtal räknas som ny uthyrning och ska godkännas av styrelsen.

Styrelsen beviljar tillstånd för uthyrning under maximalt ett år i taget. Styrelsen kan därefter genom nytt beslut godkänna förlängning i perioder om ett år. Det är medlemmens ansvar att ansöka om förnyat tillstånd i god tid innan det gamla löper ut.

Medlemmen är hela tiden ensam ansvarig för att de stadgereglade skyldigheterna gentemot föreningen fullgörs och kan inte överlåta detta ansvar på hyresgästen eller någon annan person.

### **Krav för godkännande av uthyrning**

- För att få styrelsens tillstånd ska den medlem som vill hyra ut sin lägenhet lämna in det hyresavtal som medlemmen och hyresgästen sedan avser att underteckna. Detta ska ske innan avtalet undertecknas och innan uthyrningen påbörjas.
- Uthyrning ske till en namngiven fysisk person. Hyresgästen ska avse att stadigvarande bo i lägenheten under hela hyrestiden.
- Hyresgästens fullständiga namn och personnummer måste anges på avtalet.
- Medlemmen ska också ange sin egen bostadsadress under uthyrningsperioden, och är skyldig att informera styrelsen om han eller hon byter adress.
- I hyresavtalet måste anges att uthyrning förutsätter styrelsens tillstånd samt att tillståndet återkallas om föreningen finner skäl till detta i enlighet med reglerna i denna policy.
- Hyresavtalet bör vara formulerat så att det löper på obestämd tid med maximalt tre månaders uppsägningstid.
- Om hyrestiden kan komma att bli längre än två år bör parterna upprätta en överenskommelse om avstående av besittningsskydd. Föreningens stadgar ger styrelsen möjlighet att kräva att sådan överenskommelse upprättas.
- Hyresgästen, med denne sammanboende person och av dessa inbjudna besökare ska följa stadgar, ordningsregler och god sed.
- Hyresgästen får inte i sin tur hyra ut lägenheten.

### **Återkallande av tillstånd för uthyrning**

Styrelsen kan återkalla ett tidigare utfärdat tillstånd för uthyrning på följande grunder:

- Om de ovan angivna kraven för godkännande inte längre är uppfyllda, eller om det finns anledning att anta att de i framtiden inte kommer att uppfyllas.
- Om hyresgästen eller med denne sammanboende person begår grövre brott, eller om lägenheten används för brottslig eller på annat sätt anstötlig verksamhet.
- Om styrelsen finner att föreningen vilseletts, till exempel genom att hyresavtalet i sin helhet inte förelagts styrelsen för godkännande, eller genom att uppgift i avtalet inte är korrekt.

Vid smärre förseelser delar styrelsen ut en varning. Såväl hyresgästen som den uthyrande medlemmen ska skriftligen informeras om sådan varning. Vid upprepade eller grövre förseelser kan tillståndet för uthyrning återkallas. Om styrelsen återkallar sitt tillstånd innebär det en skyldighet för medlemmen att omedelbart agera för att hyresavtalet upphör så snart det är möjligt. Det innebär normalt att uthyrningen som längst får fortgå under uppsägningstiden. Om det finns särskilda skäl kan styrelsen kräva att hyresavtalet upphör i förtid. Om hyresavtalet sägs upp på grund av att styrelsen återkallat sitt tillstånd ska uppsägningen vara skriftlig och medlemmen ska förse styrelsen med en kopia.

### **Avgift**

Föreningen tar ut en extra avgift vid uthyrning av lägenheter. Denna är 20 procent av lägenhetens ordinarie medlemsavgift och aviseras med medlemsavgiften.