

Motion till Brf Madam Flod (Org.nr 769603-4599)

Hantering av andrahandsuthyrning

Bakgrund

Mot bakgrund av oenighet kring reglerna för andrahandsuthyrning inom styrelsen anser vi att föreningens policy bör förtydligas.

Historiskt har alla ansökningar avseende uthyrning i andra hand godkänts under åtminstone 11 års tid. De skäl som angetts har varit varierande och i flera fall frångått de skäl som anges på vår hemsida. Den praxis som upprättats under de åtminstone senaste 11 åren har varit generösa. Trots en generös praxis har andelen andrahandsuthyrning varit mycket begränsad (vanligen upp till 5 uthyrningar).

En andel av nuvarande styrelse vill begränsa godtagbara skäl till endast de som anges på hemsidan, vilka är:

- Arbeta kortare tid på annan ort
- Studera
- Göra militärtjänst
- Vara samboende under en provoperiod (6 mån)
- Lägenheten är svårsåld

Vidare anser en andel av styrelsen att övriga skäl ska nekas och att medlemmarna får vända sig till hyresnämnden vid missnöje.

Vi tycker detta synsätt begränsar våra medlemmar och ökar risken för konflikter i en förening som under alla år varit välfungerande och gemytlig.

Att begränsa möjligheterna och frångå den praxis som har tillämpats hittills anser vi inte speglar majoritetens av medlemmarnas intressen. Föreningen har varit välfungerande i alla år, andrahandsuthyrningen har varit begränsad och ingen störning har uppkommit på grund av den andrahandsuthyrning som gjorts.

Att frångå den praxis som tillämpats och begränsa de skäl som ska godkännas för uthyrning anses inte motiverat och inskränker medlemmarnas frihet och möjligheter.

Vi är en liten förening med flera små lägenheter. Det är naturligt att folk köper dem för exempelvis övernattnings, under studier, till sina barn, för familjens behov eller framtida behov etc. Att medlemmar därmed har ett intresse av att i perioder hyra ut på grund av olika livssituationer såsom att t ex bo utomlands, jobba på annan ort, ha barn/familj som nyttjar boendet, ha för framtida behov, eller andra privata skäl är

naturligt. Vi har också exempel på föräldrar som köpt lägenheter till sina barn och det anses som uthyrning som ska tidsbegränsas och nekas efter viss tid (om barnet ej äger minst 10 procent av lägenheten). Vi anser att dessa begränsningar är helt onödiga då detta fungerat utan problem historiskt.

Istället anser vi att det är en fördel för förening med långsiktigt ägande och engagerade medlemmar som äger sina lägenheter under längre perioder. Genom att begränsa medlemmarna kommer fler tvingas till försäljningar, vilket påverkar både priserna negativt och även engagemanget i föreningen.

Vi vill se en generös uthyrningspolicy och värna om våra medlemmars frihet. Skulle detta resultera i en hög andel andrahandsuthyrning eller misskötsel kan naturligtvis dessa regler omprövas, men så länge det fungerar, vilket det gjort historiskt, ser vi ingen anledning att begränsa våra medlemmar.

Styrelsen har också beslutat att ta ut avgifter för andrahandsuthyrning. Även detta sätter vi oss emot, då vi ser det svårt att få rättvist. Att en förälder som köpt en lägenhet till ett barn ska betala en extra avgift känns byråkratiskt och orimligt.

Nuvarande regelverk avseende andrahandsuthyrning

Bostadsrättslagen anger att en bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andrahand om styrelsen ger sitt samtycke. Styrelsen ska ge tillstånd om bostadsrättshavaren har skäl och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra. Reglerna om andrahandsuthyrning av en bostadsrätt liknar reglerna för en hyresrätt, men skillnaden är att en bostadsrättshavare inte behöver "beaktansvärda skäl" utan skäl räcker.

Lagen begränsar inte en bostadsrättsförening utan varje förening kan upprätta sin egen policy för andrahandsuthyrning.

En befogad anledning att inte ge tillstånd eller återkalla tillstånd anser vi är misskötsel eller om andelen andrahandsuthyrning överstiger ca 40 procent.

Kommande regler för andrahandsuthyrning

Regeringen har dessutom gjort en utredning (SOU 2025:65) vars uppdrag varit att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Det övergripande syftet är att främja ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet och undvika att bostäder som kan nyttjas står tomma. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Att bibehålla den generösa praxis som föreningen haft i alla år anser vi är i linje med att möjliggöra en mer flexibel hyresmarknad i linje med utredningens förslag.

Slutsts

Vi anser att föreningen bör ha en generös uthyrningspolicy. Detta har vi historiskt haft, vilket fungerat väl. Skulle förutsättningarna förändras genom tex misskötsel på grund av en hyresgäst eller ett eskalerat antal uthyrningar, får reglerna omprövas.

Förslag till beslut

Vi föreslår stämman att

- (1) anta *Policy för andrahandsuthyrning* enligt Bilaga 1, och
- (2) besluta att ingen avgift för andrahandsuthyrning ska utgå.

Stockholm 2026-01-30

Ann-Charlotte Söderberg 1503

Namn

Lghnr

Lena Apénia Sneritz 1205

Namn

Lghnr

Anna Jägerlund 1104

Namn

Lghnr

Namn Lghnr

Namn Lghnr

Namn Lghnr

Bilaga 1

Policy för andrahandsuthyrning

1. Syfte

Syftet med denna policy är att möjliggöra en flexibel och trygg andrahandsuthyrning som underlättar för boende att behålla sitt boende vid förändrade livssituationer, samtidigt som god ordning och trivsel säkerställs.

2. Ansökan och grundprincip

En andrahandsuthyrning måste föregås av en ansökan som godkänns skriftligen av styrelsen.

Föreningen är positivt inställd till andrahandsuthyrning. Styrelsen ska tillämpa en generös och flexibel bedömning och bevilja ansökningar om inte särskilda skäl talar emot. Särskilda skäl avseer upprepade misskötsel eller om andelen andrahandsuthyrning överstiger 40 procent.

Tillstånd ges normalt upp till 12 månader i taget, förlängning beviljas efter ny ansökan. Upprepade förlängningar godkänns om skälen kvarstår.

3. Förhållandet mellan parterna

Bostadsrättshavaren är ansvarig gentemot föreningen under uthyrningen och hyresgästen ska följa föreningens stadgar och ordningsregler.

4. Kontroll

Styrelsen ska ha en lista på vilka lägenheter som är uthyrda, följa andelen uthyrda lägenheter samt spara och arkivera medlemmarnas ansökningar.