



TRE DAMER

Nyhetsblad 06/23

December 2023

Redaktör, ansvarig utgivare:

Linnea Öst

linnea.ost@gmail.com

EXTRA

God jul och gott nytt år önskar styrelsen

Vad är det som kostar

Nu börjar vi reparera avluftningar på Eva Bonniers Gata 7-39.. Endast lägenheter på översta plan är berörda. Kostnaderna drabbar föreningen, dvs bekostas av samtliga medlemmar.

I huskroppen Eva Bonniers 7-39 finns 17 trapphus, och därmed 17 avluftningar. Två av dem är redan åtgärdade (EB 15 och 21) på grund av vattenskador. Resten påbörjas snarast för att slippa fler kostsamma vattenskador, där badrum kanske också måste renoveras. En annan risk är att försäkringsbolaget säger upp Tre Damer som kund, och att ingen annan vill försäkra oss.

Vi måste även räkna med kringkostnader eftersom de berörda lägenheternas tätskikt måste åtgärdas. Vi hoppas att få badrum behöva bytas. Det visar sig under arbetets gång.

Nytt för dig som hyr ut i andra hand

På följande sidor ser du vad som gäller om du vill hyra ut din lägenhet i andra hand. Reglerna tillämpas för nya ansökningar, från årsskiftet.

Frusna lås

Låsen på de nya sopskåpen för matavfall kan isa igen så luckan inte går att öppna. Ställ då inte papperspåsen utanför skåpet – det blir som att bjuda rättorna på galamiddag. Lägg i stället matavfallspåsen i plastpåse som du slänger bland vanliga hushållssoporna.

Varför plastpåse, i dessa tider? Papperspåsar med matavfall brister när de hamnar bland vanliga hushållssopor. Innehållet rinner ut, smutsar ner behållarens insida och gör att det luktar ruttet under sommaren. Nu finns nedbrytbara plastpåsar på rulle.

Har du hemtjänst? Informera gärna personalen om ovanstående, det är inte självklart för alla.



Information från styrelsen 20231218

Vi skärper villkoren för andrahandsuthyrning

Det har varit en lång tradition i vår bostadsrättsförening att generöst godkänna ansökningar om att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Men med anledning av att det kommit in allt fler ansökningar om att hyra ut i andrahand skärper styrelsen nu villkoren.

Som boende i en bostadsrätt ingår du i en bostadsrättsförening vilket innebär att du köpt rätt att nyttja en viss lägenhet. Tillsammans med dina grannar är du medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och eventuell utemiljö.

Det är endast bostadsrättsföreningens medlemmar, det vill säga du och dina grannar, som har ansvar över gemensamma funktioner. Detta är ett ansvar som inte kan läggas över på andrahandshyresgäster.

Husens gemensamma funktioner är medlemmarnas ansvar

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt, men alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.

Styrelsen har mycket sällan nekat medlemmar att hyra ut sin lägenhet men under senare tid har allt fler ansökningar om att hyra ut i andrahand kommit in till föreningen. Nu börjar vår förening få så många bostadsrätter upplåtna i andra hand att det börjar bli ett problem. Det är särskilt många ansökningar som med samma skäl återkommer år efter år.

Med anledning av ovanstående föreslår styrelsen att skärpa tillstånden. Vid ansökan kommer medlemmar **tydligt behöva ange som styrker giltiga skäl** att upplåta sin lägenhet i andra hand. Från och med 2024 kommer styrelsen be om underlag som styrker skälen till upplåtelse i andra hand. Exempelvis:

- **intyg på att bostadsrätten hyrs ut med skälig hyra**, detta för att undvika överhyror och att medlemmar tjänar pengar på att hyra ut i andrahand. **Se bilaga 2**
- intyg som **styrker studier vid annan ort**
- intyg som **styrker anställning vid annan ort**

Även om giltiga skäl har angetts i ansökan är det viktigt att komma ihåg att skälen blir svagare med tiden. Ett bra exempel på detta är att du inte kan vara provsambo i all evighet.



Bilaga 1

Bostadsrättsföreningen Tre Damers stadgar

§ 24 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.

Styrelsens samtycke krävs dock inte:

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska dock genast underrättas om upplåtelsen. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Bilaga 2.

Skälig hyra för bostadsrätt, villa & hyresrätt

<https://www.boupplysningen.se/hyra-ut/skalg-hyra>

Bostäder som hyrs ut måste hyras ut med en så kallad skälig hyra. Detta regleras i hyreslagen och i lagen om uthyrning av egen bostad. Reglerna kring skälig hyra skiljer sig åt beroende på om det är en bostadsrätt eller ett hus som hyrs ut samt om det är en hyresrätt som hyrs ut i första eller andra hand.

Enligt lagen om uthyrning av egen bostad, 4§, 2 st är en skälig hyra för en bostadsrätt eller för en villa den totala summan av bostadens driftkostnader och kapitalkostnad plus eventuellt påslag för möblemang. Kapitalkostnaden beräknas som skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

När man pratar om privatägda bostäder syftar man på bostadsrätter och villor som ägs av privatpersoner. Sedan år 2013 ser bestämmelserna i lagen om uthyrning av egen bostad gällande skälig hyra för uthyrning av bostadsrätter och villor lite annorlunda ut i jämförelse med reglerna för andrahandsuthyrning av en hyresrätt, som alltså istället regleras i hyreslagen.

Så räknar man ut en skälig hyra för hus och bostadsrätt

För att räkna ut en skälig hyra för ett hus eller en bostadsrätt skall man plussa ihop bostadens kapitalkostnad med driftkostnaderna och övriga kostnader.

- Kapitalkostnader. Bostadens kapitalkostnad ska beräknas som en rimlig årlig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Avkastningsräntan anses rimlig om den ligger ett par procent över riksbankens referensränta. Till skillnad från driftkostnaderna, som relaterar till uthyrarens faktiska kostnader, är kapitalkostnaden den uppskattade kostnaden för att ha kapitalet bundet i bostaden.
- Driftkostnader & övriga kostnader. I driftkostnaderna och övriga kostnader ingår exempelvis avgiften till bostadsrättsföreningen, hushållsel, parkering, vatten och bredband. Ett påslag på hyran får göras om uthyraren hyr ut bostaden möblerad. I vissa fall har bostadsrättsföreningen rätt att ta ut en uthyrningsavgift, vilket också räknas in i driftkostnaderna.

Formel för uträkning:

Driftkostnader + övriga kostnader + eventuell månadsavgift till bostadsrättsföreningen + (bostadens marknadsvärde * avkastningsräntan) = Skälig hyra

Om du hyr ut bostaden fullt möblerad får du göra ett påslag på 15 % på hyran. Då multiplicerar du alltså hyran du räknat fram med 1,15.