
Riktlinjer vid upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

Om du är kund i Kvartetten har du möjlighet att upplåta din bostad i andra hand, under vissa förutsättningar. Det upplåtelseavtal som tecknas med bostadsrättsföreningen medger att sådan upplåtelse får ske utan att föreningen i normalfallet behöver ta beslut i frågan beviljande. Däremot skall en upplåtelse i andra hand alltid anmälas till styrelsen i god tid innan den påbörjas.

Även om föreningens styrelse inte behöver lämna sitt formella godkännande för skälen till en planerad upplåtelse, så finns regler och bestämmelser som föreningen alltid har att rätta sig efter. Dessa har tagits fram med utgångspunkt i gällande lagstiftning och praxis inom området.

Äkta bostadsrättsförening

Föreningen skall enligt ekonomisk plan och stadgar alltid, skattemässigt, vara ett s.k privatbostadsföretag (tidigare benämnt s.k äkta bostadsföretag). Kriterier och riktlinjer för denna bedömning bestäms av Skatteverket.

Följa bestämmelser

Om styrelsen bedömer att det finns risk för att föreningen kan komma att ses som skattemässigt ett oäkta bostadsföretag så framgår det av upplåtelseavtalet att det för styrelsen finns möjlighet att vidta åtgärder för att fortsatt skattemässigt vara ett privatbostadsföretag.

En åtgärd kan exempelvis vara att du som boende skall anpassa det sätt som bostaden nyttjas till de bestämmelser som finns. Om de åtgärder som påkallas av styrelsen inte följs kan du som bostadsrättshavare riskera att få bostadsrätten förklarad förverkad eller få möjligheten att upplåta din bostad i andra hand återkallad.

Närstående

Upplåtelse i andra hand som sker till närstående bedöms normalt inte att ha inverkan negativt på hur föreningen bedöms i skattefrågan, och skulle därför kunna ske utan begränsning.

Utomstående och eget nyttjande

Om bostaden planeras att upplåtas i andra hand till en utomstående, men du som äger bostaden själv bor i den under en viss period under året, så bedöms normalt upplåtelsen inte att bidra till risken att föreningen skulle kunna klassas som ett oäkta bostadsföretag. Det är därför av mycket stor vikt att föreningen meddelas om att du som äger bostadsrätten skall nyttja den, eller har nyttjat den, för eget bruk under året. Informationen skall lämnas i samband med anmälan om uthyrning.

Bedömningen

Upplåtelse i andra hand till utomstående får ske under förutsättning att riktlinjerna följs. Styrelsen skall informeras om en planerad upplåtelse i andra hand för att kontinuerligt kunna avgöra att föreningen skattemässigt fortsatt kan anses vara ett privatbostadsföretag, givet att den aktuella uthyrningen äger rum.

Skriven på adressen

Du som äger bostaden behöver inte vara folkbokförd i lägenheten under den period som den nyttjas för eget bruk. Om en hyresgäst under perioden för en andrahandsupplåtelse skrivit sig på bostadens adress bör dock denne ändra sin folkbokföring i samband med att du som äger bostaden planerar att nyttja den själv.