

Stör ej! Hotellifiering pågår

- framväxten av en grå hyresmarknad

Julia Synnelius
Hyresgästföreningen



Innehåll

En ny affärsmodell för marknadshyra	4
Hyreslagens tillämplighet	4
Kollektivt förhandlad hyra	5
Modellens juridiska konsekvenser	5
Avgöranden	6
Omfattning	7
Kartläggning av hotellifieringen i Storstockholm	7
Digitala plattformar och företagens egna webbplatser	8
Handlingar från hyresnämnden	9
Resultat	10
Airbnb som motor för hotellifiering	13
Professionalisering av Airbnb	13
Professionella värdar som hyr ut undantagna hyresrätter	16
Fastigheterna som blivit hotell	17
Gamla stan i Stockholm	19
Undersökning bland husombud och medlemmar	21
Slutsatser	22

En ny affärsmodell för marknadshyra

I den här rapporten beskrivs en affärsmodell på bostadshyresmarknaden som blivit allt vanligare. Den innebär att fastighetsägare hyr ut vanliga bostadslägenheter på ett sätt som i flera avseenden påminner om hotellverksamhet. Syftet är att ta ut marknadshyra och undvika att hyresgästen får besittningsskydd.

Modellen förekommer i flera olika varianter. En variant är när fastighetsägaren skriver hyreskontrakt direkt med en privatperson. Hyran bestäms av fastighetsägaren och motsvarar marknadshyra. Hyrestiden är ofta bestämd och kort.

En annan variant är när fastighetsägaren hyr ut ett antal bostadslägenheter i sitt bestånd av flerbostadshus till ett företag, ibland genom att ett så kallat blockhyresavtal tecknas. Företaget, som blir förstahandshyresgäst, hyr i sin tur ut lägenheterna i andrahand. Andrahandshyran, som företaget bestämmer, är marknadsmässig. Hyrestiden är även här ofta bestämd och kort.

Lägenheterna annonseras vanligen ut på en digital plattform, till exempel Airbnb. Vissa företag annonserar även ut lägenheter på sin egen hemsida.

Fenomenet som beskrivs är brett och kan ta sig i många olika uttryck. Men kärnan av **hotellifieringen** är att det är en process där fastighetsägare undantar vanliga hyreslägenheter från den reguljära hyresmarknaden. Istället hyrs de ut på begränsad tid till en marknadsmässig hyra och under omständigheter som direkt eller indirekt försvagar den temporära hyresgästens rättigheter, inklusive besittningsskydd. Det handlar om en grå hyresmarknad i den mening att även om det i vissa fall inte är uttalat olagligt, är det inte i linje med lagens syfte.

Hyreslagens tillämplighet

Frågan är om och i så fall i vad mån, hyreslagen möjliggör fastighetsägares ambition att kringgå bestämmelser om besittningsskydd och hyrans storlek.

När fastighetsägaren tecknar *hyresavtal direkt med en hyresgäst* har hyresgästen besittningsskydd från första dagen. Det gäller även om hyrestiden är tidsbestämd och kort.

Saknas förhandlingsordning kan fastighetsägaren själv bestämma hyran, men hyrans skälighet kan prövas av hyresnämnden efter sex månader. Då de flesta hyresavtal är på kort hyrestid så kan tidsfristen begränsa möjligheten till en sådan prövning.

När fastighetsägaren använder sig av ett *företag som mellanhand*, blir företaget förstahandshyresgäst och de som bor i lägenheterna andrahandshyresgäster. Andrahandshyresgäster saknar besittningsskydd gentemot fastighetsägaren (förutom vid blockhyra). De har i och för sig besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen men det är svagt och om förstahandshyresförhållandet upphör tvingas andrahandshyresgästen flytta.

Hyreslagens regler om hyra gäller, vilket innebär att hyrans skälighet kan prövas av hyresnämnden. För hög andrahandshyra kan återbetalas retroaktivt upp till två år.

Om lägenheten är uthyrd för *fritidsändamål och hyresavtalet upphör innan det varat längre än nio månader* saknar hyresgästen besittningsskydd. Det gäller både när fastighetsägaren tecknar avtal direkt med en hyresgäst och vid andrahandsförhållanden. Hyrans skälighet kan heller inte prövas.

Kollektivt förhandlad hyra

Om det finns en *förhandlingsordning* som lägenheten omfattas av ska hyran förhandlas kollektivt. Den förhandlade hyran gäller. Det gäller även vid blockhyra (mellan fastighetsägare och förstahandshyresgäst) och när syftet med uthyrningen är för *fritidsändamål*. I det senare fallet finns heller ingen begränsning av hyrestiden för att bestämmelsen ska gälla (till skillnad från avsaknad av besittningsskydd vid uthyrning för fritidsändamål).

Brott mot förhandlingsordningen kan ge hyresgäster rätt att få felaktig hyra återbetald.

Fastighetsägare och förstahandshyresgäst kan, när hyresförhållandet varat tre månader, träffa en skriftlig överenskommelse om att lägenheten inte ska omfattas av förhandlingsordningen. Denna möjlighet saknas för de förhandlande parterna.

Modellens juridiska konsekvenser

Fastighetsägarens ambition att kunna ta ut marknadshyra och undvika att hyresgästen får besittningsskydd stöds inte av gällande regler, med ett undantag - när en lägenhet, som inte omfattas av en förhandlingsordning, *hyrs ut för fritidsändamål* med kort hyrestid. Hyresgästen betalar marknadshyra och hyrans skälighet kan då inte prövas. Hyresgästen saknar besittningsskydd, och hyresförhållandet upphör när hyrestidens löper ut. Hyresgästen, som vanligen är turist, har knappast något intresse av besittningsskydd.

Däremot kan hyrans skälighet prövas för *lägenheter som hyrs i första hand* och som används som bostad. Däremot kan olika tidsfrister, som ska iaktas vid villkorsändring och prövning i hyresnämnden, i praktiken utgöra hinder för prövningen. Hyresgästerna har besittningsskydd från första dagen.

När uthyrningen sker med ett företag som förstahandshyresgäst kan andrahandshyran prövas. Är hyran oskälig kan den del av hyran om överstiger bruksvärdeshyra återbetalas med två års retroaktivitet. Andrahandshyresgäster saknar besittningsskydd gentemot fastighetsägaren (förutom vid blockhyra).

Återbetalning av hyra förutsätter att hyresgästen känner till sina rättigheter. Om uthyrningen sker på en bristmarknad och hyrestiden är kort kan hyresgästernas incitament att väcka frågan vara svagt. Hyresgästorganisationen har också svårt att kontrollera om förhandlingsöverenskommelser följs om ingen hyresgäst lämnar uppgifter om felaktigheter.

Andrahandshyresgäster har möjlighet att få för hög hyra återbetald med retroaktiv verkan. Många andrahandshyresgäster tvekar inför att kräva sänkning och återbetalning av för hög hyra, eftersom det finns en stor risk för att hyresavtalet kommer att sägas upp. Om andrahandshyresgästen väljer att vända sig till förstahandshyresgästen och, i förekommande fall, hyresnämnden sker det vanligen i samband med avflytningen. Det ligger dock i sakens natur att andrahandshyresgäster saknar incitament att kräva återbetalning, på en orolig bristmarknad, där det ena andrahandsförhållandet i många fall följer på det andra. Samtidigt undandras bostadslägenheter från den ordinarie hyresbostadsmarknaden.

Avgöranden

Ett antal ärenden och mål med anknytning till hotellifiering har avgjorts under de senaste åren.

Fastighetsägaren Vapenfanan Förvaltning AB fick under våren 2020 krav på att vidta rättelse från stadsbyggnadskontoret i Stockholm. Fastighetsägaren hade undandragit nästan alla lägenheter i ett flerbostadshus på Drottningholmsvägen på Kungsholmen i Stockholm från den reguljära hyresmarknaden, i strid med gällande detaljplan som anger att lägenheterna i fastigheten ska upplåtas till bostadsändamål. Fastighetsägaren saknade även bygglov för den ändrade användningen och hade inte heller något polistillstånd för att driva hotell. Dessutom gjorde en oberoende brandkonsult bedömningen att det skulle fordras en heltäckande automatisk sprinkleranläggning för att uppnå brandskyddskraven för verksamheten. Om inte verksamheten upphörde hotades fastighetsägare med fyra miljoner kronor i vite och företaget Forenom, som hyrde ut bostäderna i huset, en byggsanktionsavgift på 867 000 kronor.

Fastighetsägaren tog ner skyltar och nyckelskåp, tömde lägenheterna på möbler och flyttade ut hotellgästerna. Genom att upphöra med hotellverksamheten före det utsatta datumet 1 juni 2020 undvek man både vite och byggsanktionsavgiften.

I Upplands Väsby hotellifierade fastighetsägaren Eriklands Invest AB ett helt hyreshus genom att hyra ut fastigheten till företaget Forenom, som i sin tur hyrde ut rum och lägenheter till privatpersoner och företag. Uthyrningstiden varade mellan 30 dagar och sex månader. Bygg- och miljönämnden beslutade i augusti 2019 om en byggsanktionsavgift på 376 000 kronor, vilket länsstyrelsen upphävde, men därefter mark- och miljödomstolen fastställde i september 2020. Domen överklagades men fick inte prövningstillstånd, vilket innebär att byggsanktionsavgiften ska betalas och verksamheten upphöra.

På Södermalm i Stockholm ligger fastigheten Gruvan 7, på Bondegatan 77. De boende i huset klagade till stadsbyggnadskontoret under februari 2020. De påpekade att fastighetsägaren Ramstedt Gruppen AB hyrde ut ett tiotal lägenheter till ett företag som heter Hostini AB, som i sin tur hyrde ut lägenheter till turister via Airbnb. Stadsbyggnadskontoret uppmärksammar Ramstedt Gruppen AB på att detaljplanen inte godkänner hotell och att fastighetsägaren och Hostini AB saknar tillstånd för att bedriva sådan verksamhet. Ramstedt Gruppen AB ändrar uppdraget för Hostini AB som istället börjar hyra ut lägenheterna som ”varaktigt” boende, med hyrestider på ett år med möjlighet till förlängning.

Omfattning

Det är inte helt enkelt att kartlägga hotellifieringen i Stockholm. För även om fenomenet för närvarande inte gjorts olagligt håller fastighetsägare gärna sin verksamhet undan offentligheten. Företagen som hyr ut hotellifierade lägenheter skyddar sina kunder och avslöjar därför inte heller vilka fastighetsägare som de samarbetar med. Nedan redogör vi vilka metoder vi har använt för att ändå undersöka hotellifieringen i Storstockholm.

Kartläggning av hotellifieringen i Storstockholm

Hyresgästföreningen har gjort en kartläggning av hur många lägenheter som undantagits från den reguljära hyresmarknaden i Storstockholm. Denna kartläggning är den första i sitt slag. Det finns många svårigheter i att studera fenomenet och högst troligt så fångar kartläggningen toppen på ett isberg av hotellifierade lägenheter.

Vi har använt oss av två huvudsakliga typer av källor för att kartlägga hotellifieringen i Storstockholm. Den första typen av källa är de uthyrande företagens egna webbplatser och digitala plattformar för uthyrning. Den andra är handlingar från hyresnämnden som rör blockuthyrning. Källorna är dock inte uttömmande, det finns troligtvis fler fastigheter och lägenheter som hotellifierats än de som de som vi har kunnat hitta. Avsnittet fortsätter med en närmare beskrivning av våra källor och tillvägagångssätt.

Digitala plattformar och företagens egna webbplatser

Vi har gått igenom en rad olika digitala plattformar och webbplatser som annonserar om korttidslägenheter för att identifiera vilka som egentligen tillhör Storstockholms ordinarie hyresbestånd. Vi har sorterat ut lägenheterna genom en systematisk ansats, utifrån ett antal kriterier.

Kriterium för att en lägenhet ska anses hotellifierad	Tillvägagångssätt för fastställande
Det rör sig om en lägenhet i en hyresfastighet. Att bostadsrättsinnehavare hyr ut sina lägenheter på kort tid kan också bidra till en typ av hotellifiering, men denna utarmar inte hyresbeståndet.	Fastställande av fastighetsägare. Vissa digitala plattformar och webbplatser visar adress eller platsinformation till lägenheten, vilket gör det enkelt att fastställa fastighetsägare. Andra plattformar och webbplatser visar bara ungefärlig plats. I dessa fall har vi jämfört annonsens bilder med gatuvyn för att koppla lägenheterna till en specifik adress. ¹
Fastighetsägaren är den som står bakom uthyrningen, eventuellt genom en mellanhand, ett företag som sköter uthyrning av lägenheterna. Denna mellanhand har ofta ett hyresförhållande gentemot fastighetsägaren. ² Om en hyresgäst själv hyr ut sin lägenhet är det inte fråga om professionell uthyrning, eftersom det finns en permanent hyresgäst.	Om minst två lägenheter i samma fastighet hyrs ut samtidigt innebär att det högst troligt att det är fastighetsägaren som ligger bakom uthyrningen, inte två enskilda hyresgäster. Därtill kontrolleras inredningen i de uthyrda lägenheterna. När det inte finns någon permanent hyresgäst är lägenheterna inredda på liknande sätt och helt utan personliga tillhörigheter (som ett hotellrum).
Lägenheten hyrs ut under en begränsad tid. Under pandemin har allt fler uthyrande företag gått mot att erbjuda så kallade "longstay", men som regel hyrs hotellifierade lägenheter inte ut med tillsvidarekontrakt.	Via digitala plattformar går det att se under hur lång tid en lägenhet är tillgänglig för bokning.
Hyran är högre än bruksvärdeshyran. Den kanske mest centrala aspekten i hotellifieringen är att hyreslägenheter hyrs ut till marknadshyra.	De flesta webbplatser visar inte priset för lägenheten, men som regel hyrs lägenheterna per dygn, vilket högst troligtvis ger en högre hyra än den som är baserad på lägenhetens bruksvärde.

Tabell 1. Kriterium för att avgöra om en hyreslägenhet har undantagits från hyresmarknaden.

Även med den systematiska ansatsen har det funnits svårigheter med att fullständigt inventera de digitala plattformarna och de uthyrande företagens webbplatser. Det största problemet beror på att många företag hyr ut hotellifierade lägenheter direkt till företag, utan att annonsera om dem i sina digitala kanaler.

¹ Google Streetview eller gatuvy är en virtuell representation av områden längs gator och vägar.

² Ibland kan mellanhanden enbart fungera som en förmedling, som sköter annonsering och administration mot ett arvode.

Handlingar från hyresnämnden

Huvuddelen av vår kartläggning kommer från uppgifter som fastighetsägare och mellanhänder lämnat in till hyresnämnden i Stockholm när de ansökt om dispens från gällande lagstiftning och genom ett så kallat blockuthyrningsavtal.

Ett blockuthyrningsavtal innebär att en fastighetsägare hyr ut minst tre lägenheter till en hyresgäst, vanligen en kommun eller ett företag, som i sin tur hyr ut lägenheterna. Blockuthyrning kom till på 1980-talet för att en kommun eller en vårdinrättning skulle kunna hyra ett antal lägenheter av ett bostadsbolag för att i sin tur hyra ut lägenheterna för olika sociala boendeformer eller för vårdboende. Det skulle också kunna röra sig om uthyrning till högskolor, universitet och stiftelser för vidareuthyrning till studenter och gästforskare. Blockuthyrning har på senare tid kommit att användas i ett bredare sammanhang än vad som från början var avsett. Den sker numera till företag som i sin tur hyr ut lägenheterna i andra hand till privatpersoner eller till andra företag. Det kan röra sig om uthyrning för såväl lång som kortare tid.

För en hyresvärd kan blockuthyrning vara intressant eftersom fastighetsägare och hyresgäst (företaget) kan förhandla friare om villkoren som hyrans storlek och ansvar för underhåll. Besittningsskyddet för förstahandshyresgästen kan avtalas bort. Reglerna för blockuthyrning påminner om reglerna för lokalhyra. Hyresnämnden ska bedöma om avsikten med blockuthyrningen är ”seriös”. Vad som är att betrakta som seriös blockuthyrning anges inte närmare i förarbetena till bestämmelsen ifråga. Praxis visar att hyresnämnden lämnar sitt godkännande i stort sett i alla fall där parterna är överens om innehållet i avtalet. Så även om blockuthyrningen i slutändan vänder sig till privatpersoner utan någon koppling till förstahandshyresgästen, vilket inte var avsikten med blockuthyrning, så ger hyresnämnden dispens.

För det fall hyresnämnden inte lämnar sitt godkännande till blockuthyrning är det ändå inget som hindrar att fastighetsägaren hyr ut flera lägenheter till en och samma förstahandshyresgäst för vidareuthyrning. I det fallet gäller hyreslagens bestämmelser i förhållandet mellan fastighetsägare och förstahandshyresgäst. Men då krävs förstås att förstahandshyresgästen motsätter sig det man kommit överens om som strider mot reglerna för bostadshyra, med hänvisning till att inget godkännande finns. Det ligger i sakens natur att det är ovanligt.

Detta innebär att det troligtvis finns många fler hyresförhållanden mellan fastighetsägare och mellanhänder än de som registrerats hos hyresnämnden, och att statistiken från blockuthyrningsavtalen därmed inte ger en heltäckande bild. Därtill finns blockuthyrningsavtal som faller utanför det som utgör hotellifieringen. När förstahandshyresgästen är en kommun eller ett universitet saknas det kommersiella syftet som annars karaktäriserar hotellifiering. Av denna anledning har vi enbart begärt ut de blockuthyrningsavtal där förstahandshyresgästen är ett privat företag. Vi har alltså sorterat bort de blockuthyrningsavtal där kommuner eller universitet/högskolor står som förstahandshyresgäst.

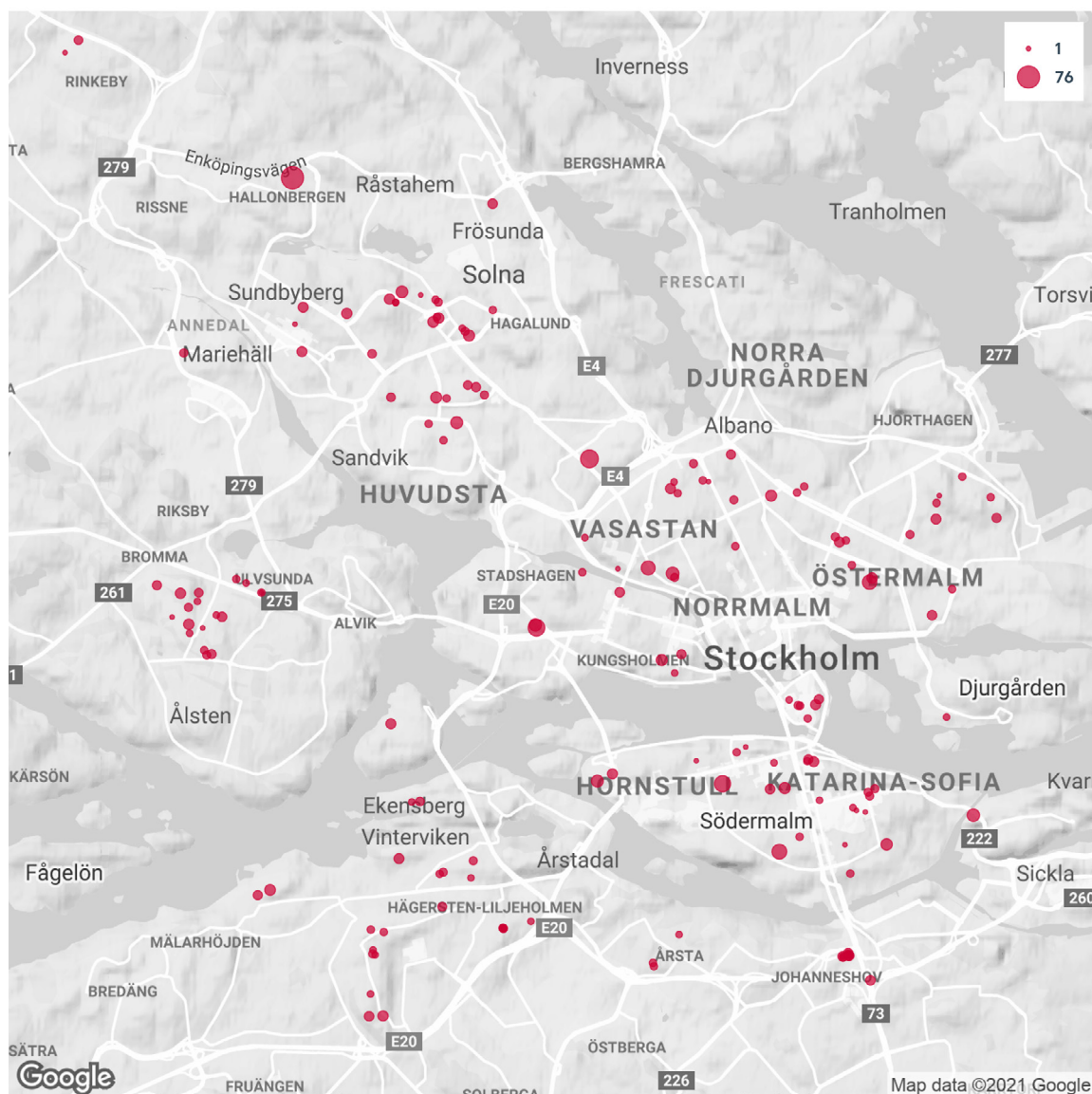
Ur de resterande avtalen, där förstahandshyresgästen är ett privat företag, har vi sammanställt information om antal lägenheter, vilket företag som är fastighetsägare, vilket företag som förmedlar lägenheterna och till vilket syfte som blockuthyrningen sker. Vi har gått igenom ansökningar och bilagor som skickats in till Hyres- och arrendenämnden i Stockholm januari 2018–juni 2020. De flesta blockuthyrningsavtal löper under minst tre år med automatisk förlängning.

Resultat

Vår kartläggning visar att minst 1 135 lägenheter i 177 fastigheter har undantagits från den ordinarie hyresmarknaden i Storstockholm under 2018–2021, se karta 1. Prickarna på kartan motsvarar hyresfastigheter, och prickarnas storlek motsvarar hur många lägenheter i var fastighets som undandragits. Genomsnittet för antal hotellifierade lägenheter i en och samma fastighet är sex, medianen är fyra. I 22 fastigheter har fler än tio lägenheter undandragits.

785 lägenheter ur kartläggningen har undandragits genom att blockhyresavtal mellan fastighetsägare och uthyrande företag. I en majoritet av avtalen anges det som skäl för blockuthyrningen att blockhyresgästen ska vidareuthyra lägenheterna till andra företag, som i sin tur ska hyra ut till sina anställda. 350 lägenheter ur kartläggningen har identifierats från webbplatser och digitala plattformar. Dessa plattformar har riktat sig både mot företag och privatpersoner. Ett fåtal lägenheter har upplåtits på korttid direkt av fastighetsägaren, men de allra flesta hyrs ut av en mellanhand.

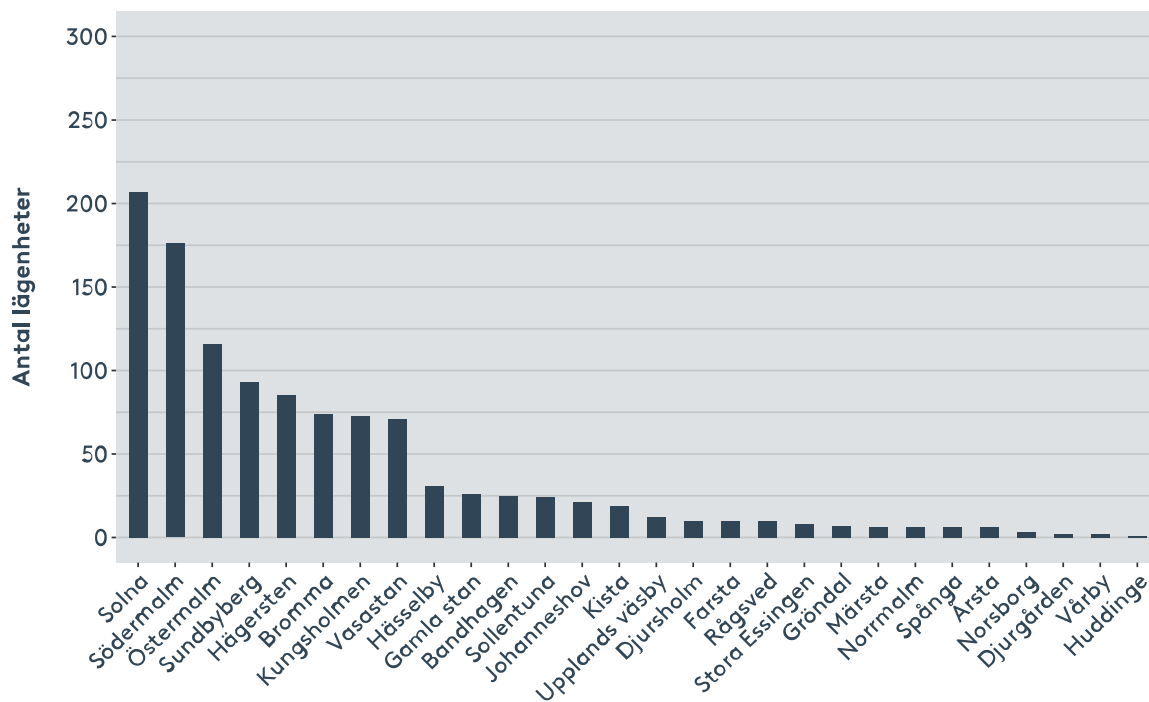
Det finns vissa grannskap som är särskilt påverkade av hotellifieringen, bland annat i Bromma och i Solna. Klustren uppkommer till följd av att fastighetsägare som undantar bostäder äger flera hus i ett visst område.



Karta 1. Källa: Egen undersökning, Hyresnämnden, Inside Airbnb, Forenom.com och Ypmaster.se. 28 fastigheter är utanför bild.

På områdesnivå fördelar sig lägenheterna enligt figur 1.

Hotellifierade lägenheter per område i Storstockholm



Figur 1. Källa: Hyresnämnden, Inside Airbnb, Forenom.com, Ypmaster.se

Det finns fem fastighetsföretag som undantar särskilt många hyreslägenheter genom hotellifiering:

156 lägenheter i fastigheter som ägs av **Tage Liljedal Fastighets AB** annonseras som korttidslägenheter på Forenom.com. Annonserna riktar sig både mot företag och privatpersoner.

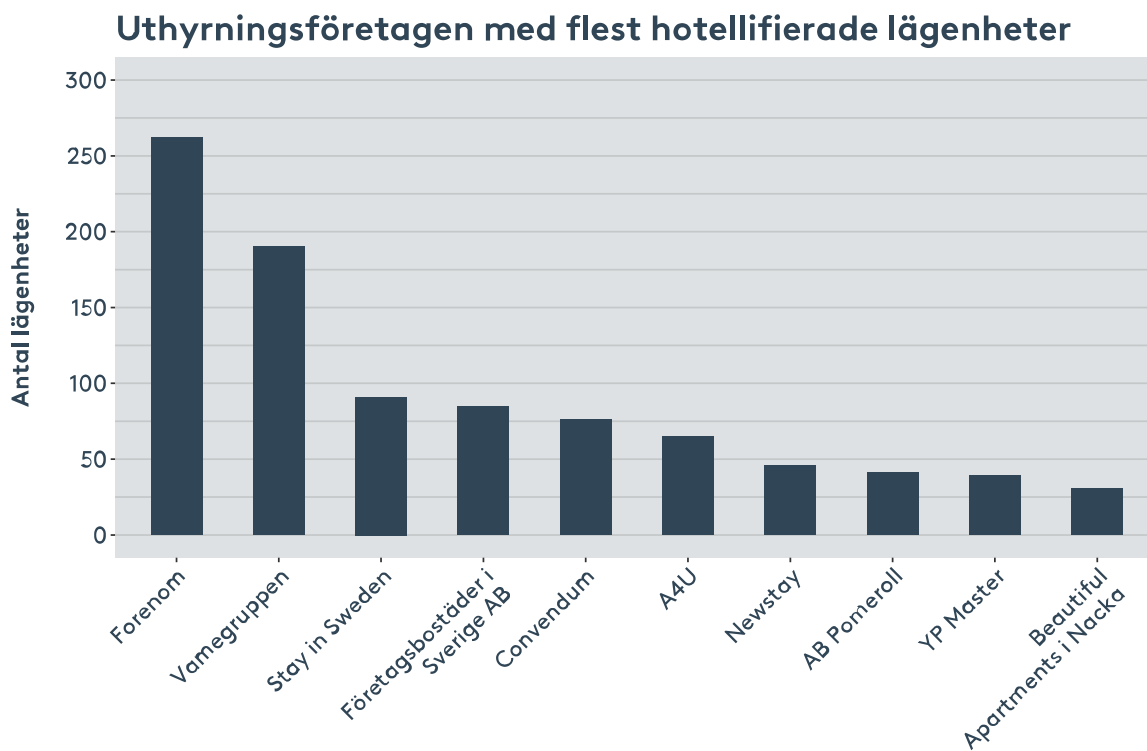
Fahlin förvaltning AB har slutit blockavtal om 90 lägenheter med företagen *Stay in Sweden AB* respektive *Företagsbostäder Sverige AB* under 2018–2020. Dessa företag vidareuthyr lägenheterna till andra företag, som i sin tur hyr ut till sina anställda.

Även **Wallenstam AB** är en aktör i den grå hyresmarknaden. Det gäller 76 lägenheter som blockuthyrs till *Convendum Stockholm City AB* och tre som blockuthyrs till *AB Beautiful Apartments i Nacka*. I avtalen står det att lägenheterna ska vidareuthyras i andra hand som korttidsboende.

Brogripen OA 7 Ekonomisk förening tecknade blockavtal om 65 lägenheter med *A4U lägenhetsuthyrning i Sthlm AB* under 2018. I avtalen beskrivs att blockhyresgästen ska vidareuthyra lägenheterna till andra företag som får hyra ut dem till anställda, kunder och besökare.

Fastighetsaktiebolaget Gusto tecknade blockavtal om 42 lägenheter med *Företagsbostäder Sverige AB* under 2019, som enligt avtalet ska vidareuthyra lägenheterna till andra företag som i sin tur får hyra ut dem till sina anställda.

Figur 2 visar de största mellanhänderna, alltså företag som hyr ut fler än 10 lägenheter på uppdrag av en eller flera fastighetsägare. Det finns ytterligare 14 företag som hyr ut 3–9 lägenheter var för sig.



Figur 2. Källa: Hyresnämnden, Inside Airbnb, Forenom.com, Ypmaster.se

Airbnb som motor för hotellifiering

Plattformstjänsten Airbnb fungerar som en annonskanal för aktörer som hyr ut hyreslägenheter under hotellliknande former. Tjänsten är väl etablerad i alla tre svenska storstäder och de flesta känner till den som ett forum för privatpersoner. Och även om den stora majoriteten av värdarna på Airbnb i Stockholm är vanliga boende som hyr ut sin lägenhet några veckor under semestern, så används den allt flitigare av fastighetsägare och företag som hyr ut hyreslägenheter som saknar permanent hyresgäst. Man kan tala om att Airbnb-marknaden har genomgått en professionalisering och på så vis fungerat som motor för hotellifiering i Storstockholm.

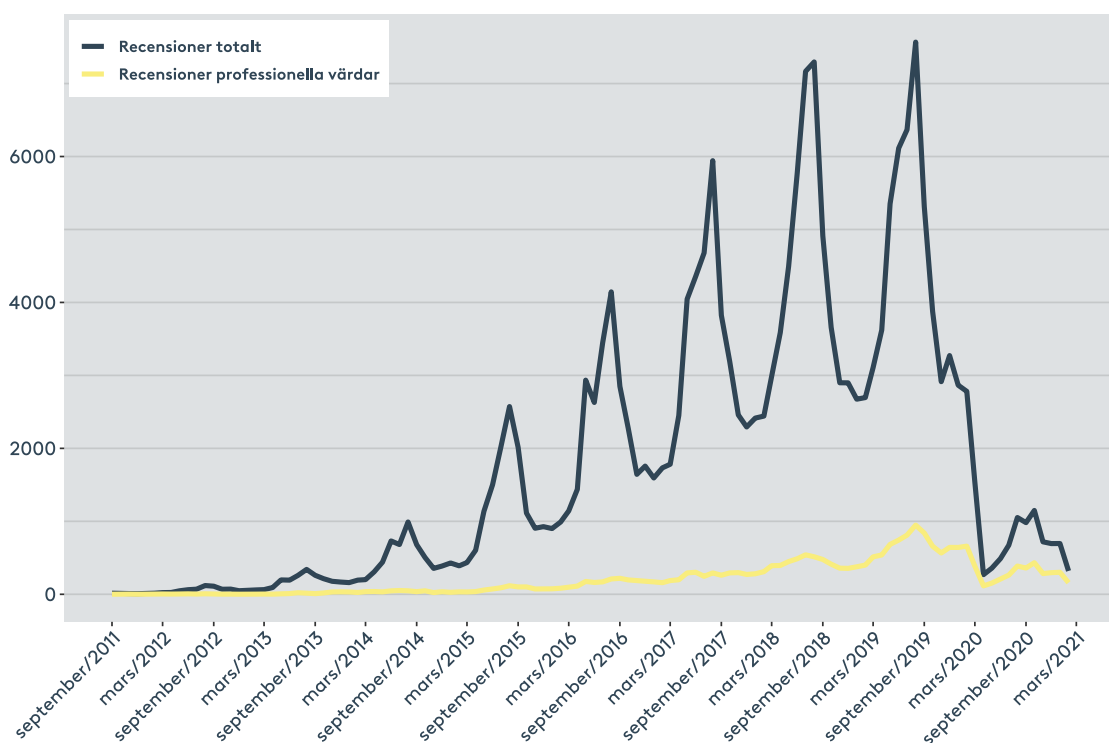
För att studera professionaliseringen av Airbnb-marknaden i Stockholm har vi använt oss av två olika databaser: Inside Airbnb och Airdna. Inside Airbnb är en självständig icke-kommersiell samling av verktyg och data som tillåter analys av Airbnb-marknader runt om i världen. AirDNA är ett annat verktyg som också tillhandahåller statistik kring Airbnb-marknaden i Stockholm.

Databaserna tillhandahåller exempelvis data om antal lägenheter som annonseras, antal recensioner, belägningsgrad, hyresintäkter med mera. Det finns data om marknaden i sin helhet, men också information om varje enskild lägenhet/objekt.

Professionalisering av Airbnb

Ett professionellt användande av Airbnb skulle kunna innebära att man hyr ut lägenheter som man inte själv bor i. Detta innebär i de allra flesta fall att de professionella värdarna hyr ut mer än en lägenhet. Vi har valt att sätta gränsen för professionella aktörer vid mer än två lägenheter eftersom det finns värdar som har flera annonser om samma lägenhet. Med gränsen vid mer än två lägenheter fångar vi i större utsträckning in de aktörer som är professionella snarare än de som råkat lagt in samma lägenhet flera gånger.

Figur 3 visar antal recensioner av lägenheter i Stockholm sedan 2011. Figuren visar även antal recensioner av lägenheter som förmedlats av värdar som annonserar om fler än två lägenheter.



Figur 3. Källa: Inside Airbnb

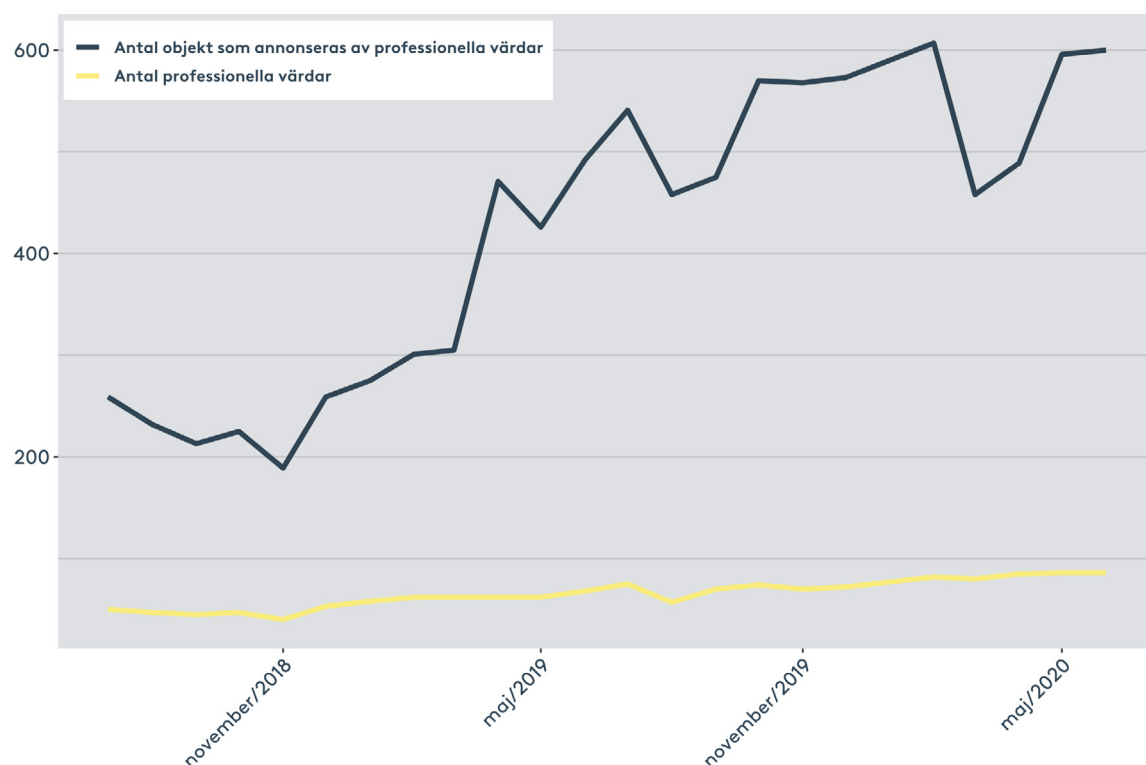
Som figuren visar är det professionaliserade segmentet av Airbnb-marknaden ganska begränsat i Stockholm, men det har vuxit med ett säsongsmönster fram till 2019. Från februari 2020 blev effekterna av pandemin tydliga både för professionella värdar och värdar i allmänhet. Antalet recensioner minskade för båda grupper men tappet blev inte lika stort för de professionella värdarna. Under april 2020 stod de professionella värdarna för mer än 40 procent av det totala antalet recensioner på Airbnb.

Per den 26 juni 2020 fanns totalt 7 637 aktiva objekt i Stockholm upplagda på Airbnb.³ Ett objekt kan vara en hel lägenhet/hus, ett rum, en del av ett rum, eller ett hotellrum. Av alla objekt var 82 procent (6 283) hela lägenheter, vilket motsvarar 1,4 procent av Stockholms lägenhetsbestånd.⁴

Värdar med fler än två lägenheter ökar

Det fanns totalt 5 614 enskilda värdar, varav en procent (64) hade minst tre aktiva lägenheter. Tillsammans utgjorde dessa värdars lägenhetsbestånd åtta procent (497) av den totala mängden lägenheter på Airbnb.

Figur 4 visar en tidsserie över hur många värdar med fler än två lägenheter som varit aktiva per månad sedan juli 2018. Figuren visar också hur många lägenheter som dessa värdar har tillsammans. Det finns en svagt uppåtgående trend i antal värdar och en tydlig ökning av hur många lägenheter dessa värdar förmedlar.



Figur 4. Källa: Inside Airbnb

³ Datasetet från juni 2020 är en ögonblicksbild. Datasetet innehåller inte alla lägenheter och värdar som någonsin varit aktiva, utan endast de värdar som hade aktiva lägenheter den 26 juni 2020.

⁴ Från bostad till hotell. Hyresgästföreningen, 2018.

Värdar med fler än två lägenheter är mer aktiva

Att ett objekt är aktivt innebär att det är tillgängligt för uthyrning. Värdar kan välja om deras lägenhet enbart ska vara aktiv några veckor under sommaren, eller om den ska finnas tillgänglig året runt. Per den 26 juni 2020 hade 820 (13 procent) av samtliga aktiva lägenheter varit aktiva mer än 180 dagar under det senaste året. Av dessa förmedlades 261 av värdar med fler än två lägenheter. De lägenheter som förmedlades av professionella värdar var aktiva i genomsnitt 186 dagar, medan genomsnittet för övriga lägenheter var 44 dagar.

Att titta på antal recensioner är ett annat sätt att mäta hur aktiva olika värdars lägenheter är på Airbnb. De lägenheter som tillhörde värdar med två eller fler lägenheter hade per den 26 juni recenserats totalt 2 499 gånger. Motsvarande siffra för samtliga lägenheter var 67 015 gånger. De värdar med fler än tre lägenheter stod alltså för ungefär fyra procent av det totala antalet recensioner. I genomsnitt hade varje lägenhet som tillhörde en värd med flera lägenheter recenserats 24 gånger, medan motsvarande siffra för övriga lägenheter var 12.

Värdar med fler än två lägenheter är ganska nya på Airbnb

Baserat på recensionsdata går det även att avgöra när lägenheter per juni 2020 först lades ut på Airbnb. I genomsnitt hade de värdar som har fler än två lägenheter annonserat om dessa under 1,1 års tid. Övriga lägenheter hade legat ute i genomsnitt 1,3 år. Detta kan antyda att de värdar som har många lägenheter är relativt nya på Airbnb.

Större professionalisering i Gamla stan i Stockholm

Airbnb-marknaden i Gamla stan är betydligt mer professionaliserad än i Stockholm som helhet. Där fanns 168 aktiva objekt, varav 150 hela lägenheter under juni 2020. Det fanns 101 värdar, varav 15 (14 procent) hade minst tre aktiva lägenheter. 49 procent av lägenheterna hade varit aktiva mer än 180 dagar under det senaste året, och lägenheterna hade annonserats under i genomsnitt 1,8 år.



Karta 2. Källa: Inside Airbnb. Hela lägenheter som annonserades på Airbnb i juni 2020. Observera att platsinformation är ungerfärlig.

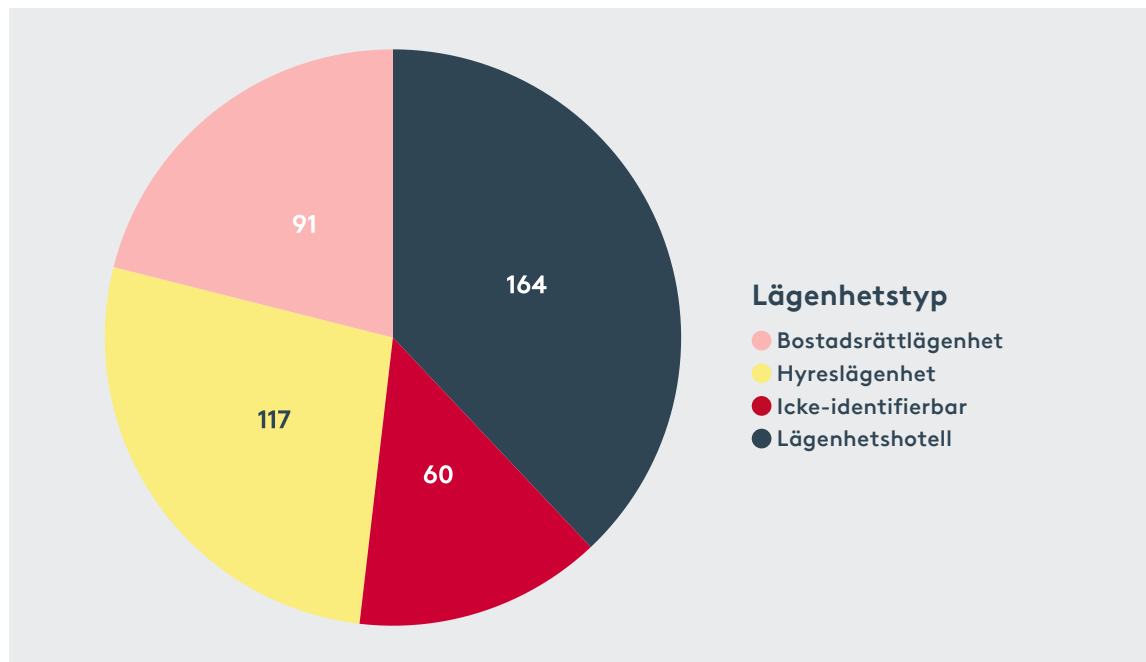
Professionella värdar som hyr ut undantagna hyresrätter

Professionaliseringen av Airbnb-marknaden i Storstockholm är inte ett fenomen som helt uteslutande hänger ihop med hotellifiering av hyresbeståndet, även om det är detta bestånd som är mest sårbart. Det finns nämligen juridiska begränsningar som gör det svårt för hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare att skala upp sin andrahandsuthyrning till en professionell verksamhet. Att det i Sverige finns försvinnande få ägarlägenheter i flerbostadsbeståndet, innebär att det bara är fastighetsägare (både villaägare och ägare av flerbostadshus) som är helt fria att hyra ut lägenheter på korttid, på heltid.

För att undersöka hur många av de professionella värdarna som hyr ut hyresrätter har vi gått igenom samtliga värdar som annonserar om fler än två lägenheter under juni 2020 enligt den systematiska ansatsen som beskrivs på sidan fyra. Även med detta tillvägagångssätt har det funnits svårigheter med att fullständigt inventera Airbnb-marknaden i Stockholm. Det största hindret har varit att exteriör- och interiörbilder inte givit tillräcklig information för att kunna fastställa vilken fastighet det rör sig om.

Bland de 64 värdarna med 497 lägenheter som annonserades under juni 2020 var det 432 lägenheter, annonserade av 41 olika värdar, som med säkerhet annonseras inom ramen för en professionell verksamhet. Dessa lägenheter motsvarar 5 procent av det totala antalet aktiva lägenheter på Airbnb under juni 2020, och de professionella aktörerna motsvarar 0,6 procent av det totala antalet aktiva värdar.

Bland de 432 lägenheter som de professionella värdarna förmedlar har vi har kunnat identifiera upplåtelseformen för 372 stycken, se figur 5. De 60 som inte går att identifiera benämns som "icke-identifierbar".



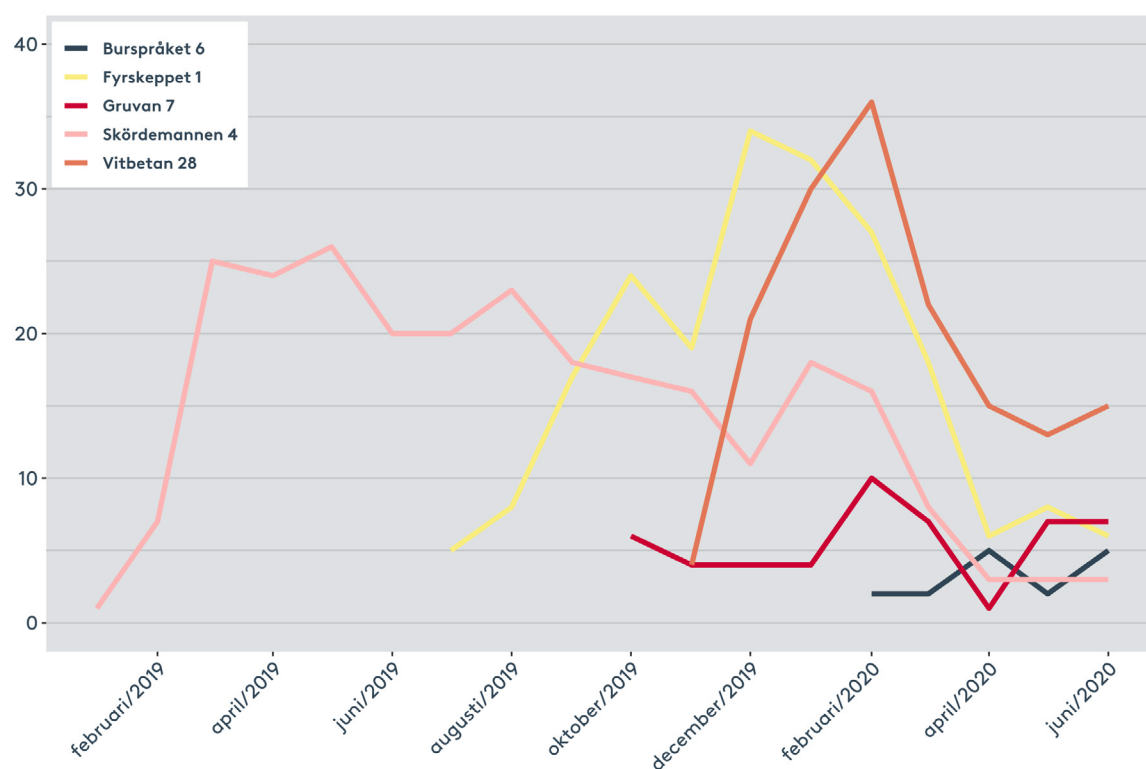
Figur 5. Källa: Egen undersökning utifrån data från Inside Airbnb.

Som figuren visar är den näst största andelen av lägenheterna är undantagna hyreslägenheter, medan den största andelen är lägenheter i regelrätta lägenhetshotell. Med regelrätta lägenhetshotell avses lägenheter som aldrig varit en del av hyresbeståndet. Bostadsrättslägenheterna som framkommit i kartläggningen förmedlas av företag som hyr ut på uppdrag av bostadsrättsinnehavare.

Den aktör som har flest hyreslägenheter i sin objektstock är *Hostini AB*. Deras 39 hyresrätter hade per juni 2020 recenserats 658 gånger. Företaget har varit uppmärksammat i media vid flertalet tillfällen. Artiklarna handlar om hyresgäster som fått se sina bostadshus förvandlas till hotell.⁵ Under juni 2020 förmedlade Hostini lägenheter åt ett flertal olika fastighetsägare och bostadsrättsinnehavare, över de flesta delarna av centrala Stockholm. Vid tidpunkten stod Hostinis objektstock för 13 procent av det totala antalet recensioner av lägenheter i Stockholm, jämfört med 1 procent under juni 2019.

Fastigheterna som blivit hotell

Fram till och med juni 2020 annonserade Hostini om lägenheter i sammanlagt fem hyresfastigheter på Kungsholmen, Södermalm och i Johanneshov. Figur 6 visar hur ofta lägenheterna recenserades sedan Hostini började hyra ut dem på Airbnb fram till juni 2020.



Figur 6. Källa: Inside Airbnb.

Fastigheten Burspråket 6, med adress Burspråksvägen 13 i Johanneshov består av 13 hyreslägenheter, samtliga med förhandlingsordning. Mellan februari 2020 och juni 2020 förmedlade Hostini sex lägenheter på adressen, som per juni 2020 hade recenserats 16 gånger, vilket motsvarar i genomsnitt tre uthyrningar per månad.

Fastigheten fyrskeppet 1, med adress Bondesonsgatan 8 på Kungsholmen ägs av bolaget Ramstedt Gruppen AB6. Fastigheten består av 17 hyreslägenheter, samtliga med förhandlingsordning. Som figur 6 visar började lägenheter hyras ut under juni 2019, sedan dess har de recenserats 204 gånger. Recensionstakten motsvarar i genomsnitt 15 uthyrningar per månad.

⁵ <https://www.mitti.se/nyheter/hyreshus-har-forvandlats-till-airbnb-helvete/repskf23geatsasXdRbC7BezAqUw/>, <https://www.mitti.se/nyheter/korttidsgaster-skapar-oro-i-hyreshus-pa-sodermalm/reptbg!iL2TscddUbeHeF68gTWPKw/>

⁶ Fastighets AB Fyrhuset står som fastighetsägare men ägs i sin helhet av Ramstedt Gruppen AB.

Fastigheten Gruvan 7, med adress Bondegatan 77 på Södermalm ägs också av Ramstedt Gruppen AB. Även denna fastighet har förhandlingsordning. Det finns 30 lägenheter i huset och per juni 2020 annonserade Hostini om fem av dessa. Hostini började förmedla lägenheter i huset oktober 2019, sedan dess har lägenheterna recenserats 50 gånger. Recensionstakten motsvarar i genomsnitt sex uthyrningar per månad.

Fastigheten Skördemannen 4, med adress Hjärnegatan 3 på Kungsholmen ägs av Eskilsköping Holding AB⁷. Huset består av 14 hyreslägenheter som har förhandlingsordning. Per juni 2020 annonserade Hostini om fyra lägenheter på adressen, och förmedlingsverksamheten började februari 2019. Sedan dess har lägenheterna recenserats 259 gånger, vilket motsvarar i genomsnitt 15 uthyrningar per månad.

Fastigheten Vitbetan 28, med adress Malmgårdsvägen 10 på Södermalm ägs av Vitbetan 28 AB. Huset består av 30 lägenheter. Per juni 2020 förmedlar Hostini 12 av dessa, vilket innebär att endast 8 lägenheter bebos av permanenta hyresgäster. Hostini började förmedla lägenheterna under november 2019, och sedan dess har de recenserats 156 gånger. Recensionstakten motsvarar i genomsnitt 20 recensioner per månad.

Sammanlagt är adresserna kopplade till 132 medlemsärenden hos Hyresgästföreningen. Merparten handlar om dålig standard och eftersatt underhåll. En av fastighetsägarna är utesluten ur Fastighetsägareföreningen sedan 2014 till följd av misskött förvaltning. Ett par medlemsärenden gäller även hotellverksamheten. Hyresgästföreningen har uppmärksammat att det skett ett polisingripande mot sexköpsbrott som förekommit på en av adresserna. Därtill är ett potentiellt bulvanförhållande på en annan av adresserna noterat. Det misstänkta bulvanförhållandet ska ha pågått under 2018, innan fastighetsägaren i fråga inledde sitt samarbete med Hostini.

Det går att räkna ut ungefärliga hyresintäkter från fastigheterna genom att använda schabloniserade hyresintäkter från Airdna.⁸ I tabellen nedan redovisas en schablon för hur stora hyresintäkter som lägenheterna genererar på ett år, jämfört med hyresintäkter vid reguljär långtidsuthyrning. Beräkningarna är baserade på det antal lägenheter i var fastighet som annonserats på Airbnb.⁹

Adress	Schabloniserade hyresintäkter vid korttidsuthyrning/år	Hyresinkomster av bruksvärdeshyra under samma period
Hjärnegatan 3 (4 lgh)	890 976	295 872
Malmgårdsvägen 10 (12 lgh)	2 285 124	578 592
Bondegatan 77 (7 lgh)	1 337 806	339 696
Burspråksvägen 13 (7 lgh)	1 150 058	386 232
Bondesonsgatan 8 (10 lgh)	1 912 562	913 800

Tabell 2. Källa: Airdna.

⁷ Fastigheten ägs av Tulia Hjärnegatan AB som ägs i sin helhet av Eskilsköping Holding AB.

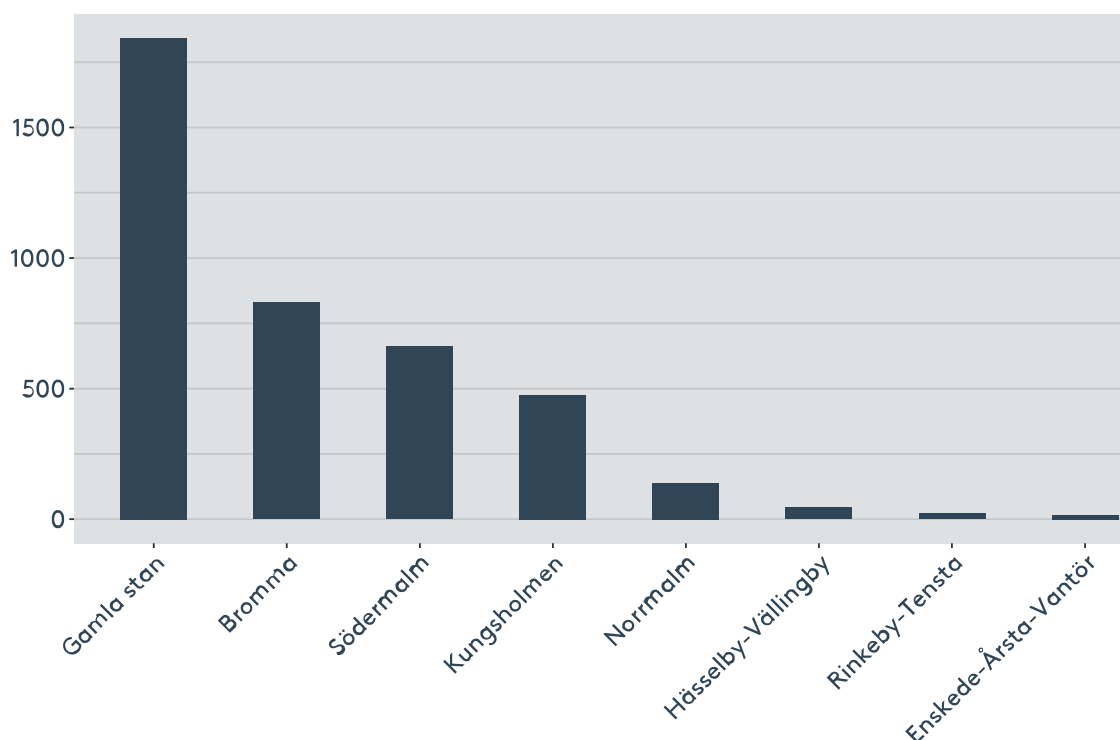
⁸ Se mer på <https://www.airdna.co/airbnb-calculator>

⁹ Intäkter vid långtidsuthyrning beräknas baserat på den genomsnittliga bruksvärdeshyran för lägenheterna.

Gamla stan i Stockholm

Gamla stan är ett område där Airbnb-marknaden professionaliserats i högre utsträckning än resten av Stockholm. Området är ett populärt turistmål och attraherar korttidshyresgäster från hela världen. Utifrån recensionsdata är det också tydligt att lägenheterna i Gamla stan är populära. Figur 7 visar antal recensioner av de undantagna hyreslägenheterna som annonseras på Airbnb per juni 2020, uppdelat per område. Gamla stan sticker ut med flest recensioner totalt sett.

Antal recensioner av undantagna hyresrätter



Figur 7. Källa: Inside Airbnb.

Vi har hittat 22 lägenheter i Gamla stan som har undantagits från hyresmarknaden, i fem flerbostadshus som inte ägs av bostadsrättsföreningar och som ej taxeras som hyreshusenheter (ej hotell). I Gamla stan finns totalt 1 242 hyreslägenheter, vilket betyder att man undantagit ungefär två procent av det totala hyresbeståndet.

Det finns totalt 12 medlemsärenden kopplade till de olika fastigheterna. Vissa äldre medlemsärenden från 2010 handlar om en av fastighetsägarnas yrkanden på hyreshöjningar, som kom i samband med en omfattande renovering. Hyreshöjningarna medförde att flera hyresgäster valde att försöka byta lägenhet.

I tabellen nedan redovisas hur stora hyresintäkter som Airdna beräknar att de 22 lägenheterna genererar per år. Eftersom ingen av fastigheterna har förhandlingsordning finns ingen beräknad bruksvärdeshyra att jämföra med. Istället jämför vi med ett genomsnitt för upprustade lägenheter i närliggande fastigheter.

Fastighet	Schabloniserade hyresintäkter vid korttids-uthyrning/år	Hyresintäkter vid långtidsuthyrning/år (Brukshyra) ¹⁰
Bacchus 4	2 651 351	558 220
Perseus 6	4 010 152	834 510
Pomona Större 1	2 017 203	447 327
Morpheus 7	1 101 246	262 194
Pyreneus 4	380 708	123 109

Tabell 3. Källa: Airdna.

¹⁰ Intäkter vid långtidsuthyrning är baserat på normhyresnivåer för upprustade lägenheter i Gamla stan. Viss osäkerhet föreligger då vi bara vet hur många rum Airbnb-lägenheterna har, inte antal kvadratmeter.

Undersökning bland husombud och medlemmar

I början av juni 2020 skickade Hyresgästföreningen Region Stockholm ut en enkät ut till husombud och styrelseledamöter i Hyresgästföreningen på temat hotellifiering.

Det inkom 86 enkätsvar rörande 61 fastigheter. De flesta rapporterade om förhållanden i sitt eget hus. Andra kände till andra hotellifierade fastigheter. Flest uppgifter inkom avseende Stockholms stad, men också Solna, Sundbyberg och Danderyd förekom bland svaren.

Vidare efterfrågades erfarenheter av att bo med hotellägenheter som granne. De som svarat anger otrygghet, störningar och nedskräpning som de största problemen. ”Droger, gap, skrik! Polis besöker fastigheten ofta.” skriver någon, en annan ”Slänger sopor på gården, på gatan” och ”Säckar med tvätt i trapphus, spring, folk med resväskor”.

En annan typ av problem som många upplever är hyresvärdens ändrade attityd gentemot bostadshyresgästerna. Exempelvis beskrivs att lägenheter ”ständigt renoveras”, och att ”det finns små möjligheter att få byta till annan lägenhet eftersom alla lägenheter som sägs upp blir företagslägenheter”.

Andra påpekar också att grannsämjan blir sämre till följd av den ständiga omsättningen på hyresgäster. ”Det byts folk hela tiden. Grupper av arbetare från andra länder bor trångt och eventuellt betalar dyra hyror”. En skriver att det är ”tråkigt att inte känna grannarna”.

Några respondenter har valt att svara på enkäten per mejl. Nedan är utdrag ur ett av dessa mejl.

”Jag är starkt emot detta fenomen. Att hyresvärdar verkligen kan använda sig av kryphål och gråzoner i lagen som gör att de helt öppet tillämpar marknadshyror utan några som helst begränsningar eller påföljder och dessutom fråntar hyresgästen all besittningsrätt då hyresgästen i praktiken bara hyr i andra hand via ett uthyrningsbolag.

Det är superviktigt att detta stoppas. Girigheten hos hyresvärdarna verkar inte ha några gränser. Jag ser framför mig att det blir som i New York eller i andra storstäder där det endast finns ett fåtal lägenheter kvar i staden som har ”rent control” kontrollerad hyresättning. Standarden blir sämre, befolkningstätheten ökar då det bor fler varje lägenhet eftersom man inte har råd att bo själv etc.

Jättebra att ni tar tag i detta! Jag hoppas ni kan täppa till alla kryphål och stoppa upp hyresvärdarnas giriga framfart.”

Många respondenter har påtalat att de vill vara anonyma. En av dessa berättar om så gott som dagliga störningar av sexköpande män i en av lägenheterna i hennes hus. Hon anmäler detta upprepade gånger till polisen, trots det fortsätter problemen. Det blir extra akut en dag när hennes 10-åriga dotter ringer henne på jobbet, eftersom hon inte vågar gå in i porten där det står flera väntande män.

Slutsatser

Den här kartläggningen är den första att ge en samlad bild av hotellifieringen i Stockholm. Även om bara en bråkdel av den gråa marknaden har fångats, visar kartläggningen på problemets aktualitet och potentiella konsekvenser för nutida och framtida hyresgäster.

Bostadsbristen i dagens Sverige är ett stort och välkänt problem. Många, ofta unga personer som försöker ta sig in på bostadsmarknaden, tvingas flytta runt i olika andrahandsboenden, trångboddheten är utbredd och allt fler personer blir hemlösa. Att fastighetsägare i Stockholm väljer att undandra minst 1 135 hyreslägenheter från det ordinarie bostadsutbudet i denna situation innebär att allt fler bostadssökanden efterfrågar allt färre lägenheter. Såväl enskilda människor som samhälle drabbas. Lägenheter som ursprungligen varit avsedda för människors hem hyrs istället ut på ett sätt som i många delar påminner om hotellverksamhet.

Kartläggningen har visat att det är ganska vanligt att företag, som har helt andra ekonomiska förutsättningar än en enskild person, hyr lägenheter för sina anställdas räkning. Att bostaden görs beroende av arbetet är en ogynnsam utveckling. Det kan bidra till minskad rörlighet på arbetsmarknaden, om människor blir fastlåsta i en tjänst för att de vill behålla sin bostad. Därtill kan det uppfattas om extra otryggt om en avslutad anställning inte bara innebär avsaknad av inkomst, utan också avsaknad av boende. I ett längre perspektiv, om hotellifieringen ökar, blir det också en fråga om vem som egentligen kan bo i staden, om det bara är arbetsgivare som kan få fram hyresrätter.

Det är inte bara bostadssökande som drabbas av hotellifieringen. När hotellliknande verksamhet förekommer insprängd bland traditionellt uthyrda lägenheter kan grannarna drabbas på olika sätt. Det är svårt att veta vem som bor i huset, nycklar kommer på avvägar och det blir allmänt oroligt och stökigt. Och för den som tvingas acceptera ett korttids- eller andrahandsboende eftersom inga andra boenden står till buds är det förödande. De tvingas leva ett kringflackande liv under otrygga och dyra förhållanden.

Airbnb är en av kanalerna genom vilken undantagna hyresrätter annonseras. Det finns ett segment av lägenheter på Airbnb i Stockholm som inte bebos av permanenta hyresgäster och vi har kunnat visa att en stor del av dessa lägenheter är hyresrätter, som hyrs ut på uppdrag av fastighetsägaren genom ett uthyrande företag. Det är alltså inte privatpersoner som står för professionaliseringen av Airbnb i Stockholm, eftersom reglerna för andrahandsuthyrning av hyres- och bostadsrättslägenheter, i kombination med att privatpersoner sällan förfogar över fler än en hyresrätt eller bostadsrätt, förhindrar en sådan utveckling.

Av de aktiva lägenheterna på Airbnb under juni 2020 framkom att 117 lägenheter var undantagna hyresrätter. Detta är en relativt liten del av samtliga hotellifierade lägenheter som identifierats inom ramen för rapporten. Detta beror delvis på att datasetet från juni bara är ett stickprov och inte är helt representativt. Därtill har Stockholm inte lika stor efterfrågan på semesterboende som andra europeiska storstäder, exempelvis Barcelona. Detta bidrar troligtvis till att företagsbostäder framstår som en jämförelsevis mer attraktiv marknad.

Gamla stan i Stockholm är dock ett område med särskilt stark attraktionskraft och ett område där många turister vill bo. Därför kännetecknas den lokala Airbnb-marknaden i Gamla stan av en högre professionaliseringsgrad än resten av Stockholm.

Vi har också visat att korttidsuthyrning på Airbnb kan vara mycket mer lönsamt än vanlig långtidsuthyrning. Även om siffrorna specifikt gäller uthyrning via Airbnb ger de en fingervisning om hur

stora intäkter som lägenheter kan generera om de hyrs ut på korttid till marknadshyra generellt sett. Att ta betalt per natt istället för månad kan generera upp till fem gånger så höga hyresintäkter som bruksvärdeshyran.

Att driva hotell i hyreshus har blivit ett fenomen på bostadsmarknaden i Stockholm som riskerar att förändra villkoren för hyresmarknaden i stort. Hotellifieringen och den gråa hyresmarknaden är en relativt ny företeelse, som växer. För att bättre möta problemen kommer Hyresgästföreningen att ta fram ett gemensamt arbetssätt på nationell nivå. Det gäller när vi hyresförhandlar, men även hur vi tillvaratar medlemmars och hyresgästers intressen i den juridiska verksamheten och hur vi fångar upp problematiken på lokal nivå.

Men hotellifieringen är ett fenomen som behöver mötas på flera olika nivåer. Hyresgästföreningen vill uppmana intressenter att ta del av detta underlag och identifiera hur deras verksamhet kan bidra till att stävja utvecklingen.

Vi uppmanar Hyresnämnderna att vara mer restriktiva i sitt godkännande av blockhyresavtal. Hotellifieringen, även när det handlar om företagsbostäder, drivs av kommersiella intressen. Att införa marknadshyror för korttidskontrakt var inte lagstiftarens intention med lagen om blockuthyrning.

Vi uppmanar Sveriges kommuner, kanske främst i storstadsområdena, att ha beredskap för att utöva tillsyn gentemot fastighetsägare som misstänks att undandra hyreslägenheter och skapa hotell, i strid mot detaljplan. En stor del av det hotellifierade beståndet består av äldre hyresrätter med rimliga hyror. Som ansvarig för bostadsförsörjningen borde det ligga i kommunernas intresse att lösgöra dessa och föra tillbaka dem in i det ordinarie hyresbostadsbeståndet.

Vi uppmanar hyresgäster att ha uppsikt över sitt hus och tipsa kommunen eller Hyresgästföreningen om ni misstänker att hyreslägenheter undandras från marknaden.

Och vi uppmanar hyresgäster i hotellifierade lägenheter att ta reda på era rättigheter, de kanske är fler än ni är medvetna om. Även om fall och omständigheter kan skilja sig åt finns situationer där ni kan ha rätt att kräva tillbaka för hög hyra, eller där ni har ett mer omfattande besittningsskydd än vad det uthyrande företaget/fastighetsägaren ger sken av.

