



HSB – där möjligheterna bor



2024-01-05 09:00 CET

Airbnb - en annan form av andrahandsuthyrning?

På senare år har det blivit alltmer vanligt att bostadsrättshavare hyr ut sina lägenheter via tjänster som till exempel Airbnb. Uthyrningarna är ofta korta och tillfälliga samt riktar sig mot nya andrahandshyresgäster vid varje nytt uthyrningstillfälle. För bostadsrättshavaren kan uthyrningen ses som en möjlighet att dryga ut sparkontot medan det för föreningen kan innebära problem. Korta och tillfälliga uthyrningar innebär att flera okända personer rör sig i föreningens hus, vilket kan upplevas som otryggt av andra boende. Det finns även en större risk för slitage på föreningens hus och risk för hyresgäster som inte sköter sig. Vad gäller då för Airbnb och vad kan styrelsen göra om de upptäcker att en bostadsrättshavare hyr ut via Airbnb eller en liknande tjänst?

Andrahandsupplåtelse

Att hyra ut sin lägenhet via Airbnb eller en annan liknande tjänst faller in under samma regelverk som alla andra former av andrahandsupplåtelser. En bostadsrättshavare har möjlighet att upplåta sin bostadsrättslägenhet i andrahand om styrelsen samtycker till det. Alla upplåtelser som innebär att andrahandshyresgästen brukar bostadsrättslägenheten självständigt kräver styrelsens tillstånd. Det här gäller oavsett längd på upplåtelsen eller om bostadsrättshavaren tar ut någon hyra. Att bostadsrätten brukas självständigt av andrahandshyresgästen innebär att bostadsrättshavaren inte längre kan bruka lägenheten fritt. Skulle bostadsrättshavaren bo i lägenheten tillsammans med hyresgästerna rör det sig i stället om ett inneboendeförhållande, i sådana situationerna krävs inte styrelsens tillstånd.

Eftersom uthyrningar via Airbnb ofta är kortvariga är det viktigt att vara medveten om att varje ny uthyrning ses som en självständig andrahandsupplåtelse som kräver tillstånd. Ett tillstånd från styrelsen att upplåta sin lägenhet i andrahand går således inte att använda för flera korta uthyrningar. Tillstånd att upplåta sin lägenhet i andrahand kräver att bostadsrättshavaren har godtagbara skäl för upplåtelsen och att föreningen inte har en befogad anledning att neka. Exempel på godtagbara skäl är arbete eller studier på annan ort, provsamboende eller en längre sjukhusvistelse. Att hyra ut sin lägenhet i ett rent kommersiellt syfte är inte ett godtagbart skäl. En anledning att neka korttidsuthyrningar är att det kan bidra till en otrygghet för de övriga boende samt att det blir svårare att förvalta föreningen. Om styrelsen nekar tillstånd för andrahandsupplåtelse har den boende alltid möjlighet att överklaga beslutet till hyresnämnden.

Föreningen kan inte begränsa medlemmars rättigheter att hyra ut i andrahand mer än de gränser som finns i lag och praxis, det är därmed svårt att införa ett totalförbud för uthyrning via Airbnb. Styrelsen har dock möjlighet, om det finns en sådan rätt enligt stadgarna, att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelser. En sådan avgift får som högst uppgå tio procent av prisbasbeloppet (4830 kronor år 2022). Avgiften kan minska benägenheten hos medlemmar att hyra ut sina lägenheter endast i syfte att tjäna pengar.

Hotellverksamhet strider mot ändamålet

Att hyra ut sin lägenhet genom Airbnb kan betraktas som hotellverksamhet vilket innebär att bostadsrätten användning står i strid med dess ändamål. En

bostadsrätt ska användas för bostadsändamål och inte som kommersiell verksamhet. Är det så att en bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet i andra hand utan att tillstånd ges utgör det en förverkandegrund. Får styrelsen kännedom om att en medlem regelbundet hyr ut sin lägenhet utan att tillstånd getts kan en rättelseanmodan skickas till den berörda medlemmen.

Behöver din bostadsrättsförening juridisk hjälp?

Vi har lösningen för er! Vi erbjuder skräddarsydd rådgivning för bostadsrättsföreningar, även för föreningar som inte är medlemmar i HSB och övriga fastighetsägare. Läs mer om vårt erbjudande och kontakta oss [här](#). Tillsammans går vi igenom ditt ärende och ger er det stöd ni behöver.

Om ni är medlemmar i HSB, förtroendevalda eller anställda inom HSB kan du även ringa HSBs juridiska rådgivning på 0771 472 472. Via rådgivningen får du kostnadsfri generell juridisk rådgivning inom HSBs verksamhetsområde.

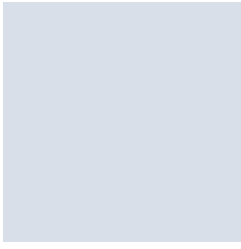
HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 677 000 medlemmar*
- *ca 4 100 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *24 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Juristerna
juristerna@hsb.se