

## Undersökning åt HSB rörande förekomst av olovlig andrahandsupplåtelse

## Inledning och beskrivning av uppdraget

- Evidensgruppen (Evidens blw AB och Evimetrix AB) har fått i uppdrag att undersöka hur bostadsrättsföreningar hos HSB Stockholm, HSB Göteborg och HSB Malmö bedömer förekomsten av olovlig andrahandsupplåtelse och vilka effekter detta har.
- Undersökningen har genomförts under mars och april 2024 genom att elektroniska enkäter har skickats till ordförande i de HSB-föreningar som är berörda inom respektive region.
- Totalt har enkäten skickats till 1 119 föreningar. 13 föreningar har inte kunnat nå då angiven e-postadress studsat. Nettourvalet uppgår således till 1 106 föreningar. 702 föreningar har avgivit kompletta svar, vilket ger en god svarsfrekvens om 63,5 procent.
- Ytterligare 89 föreningar har besvarat undersökningen delvis. Dessa svar ingår emellertid inte i analysunderlaget då vi endast får partiella svar från dessa föreningar.
- Den totala basen för undersökningen utgörs således av 702 svar.

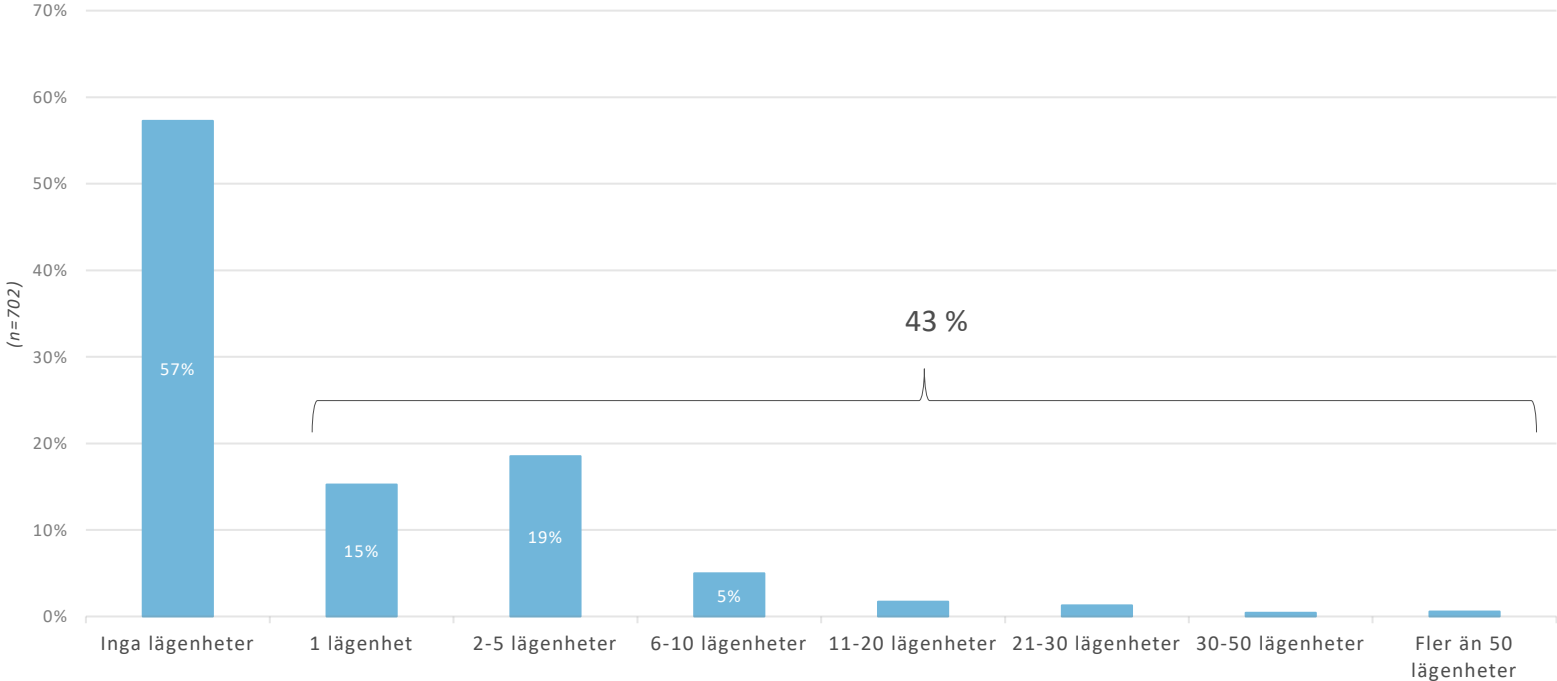
# Svarsfrekvens

	Antal utskickade enkäter	Övertäckning (bortfall/studsar)	Nettourval	Antal svar	Svarsfrekvens
Totalt	1 119	13	1 106	702	63,5 %
HSB Göteborg	342	3	339	220	64,9 %
HSB Malmö	252	1	251	163	64,9 %
HSB Stockholm	525	9	516	319	61,8 %

# Förekomst av olovlig andrahandsupplåtelse

# Hur många bostadsrätter bedömer eller misstänker du/styrelsen har varit upplåtna i andra hand utan styrelsens tillåtelse?

I drygt 4 av 10 (43%) av alla föreningar uppger man att olovlig andrahandsupplåtelse sker



# Hur många bostadsrätter bedömer eller misstänker du/styrelsen har varit upplåtna i andra hand utan styrelsens tillåtelse?

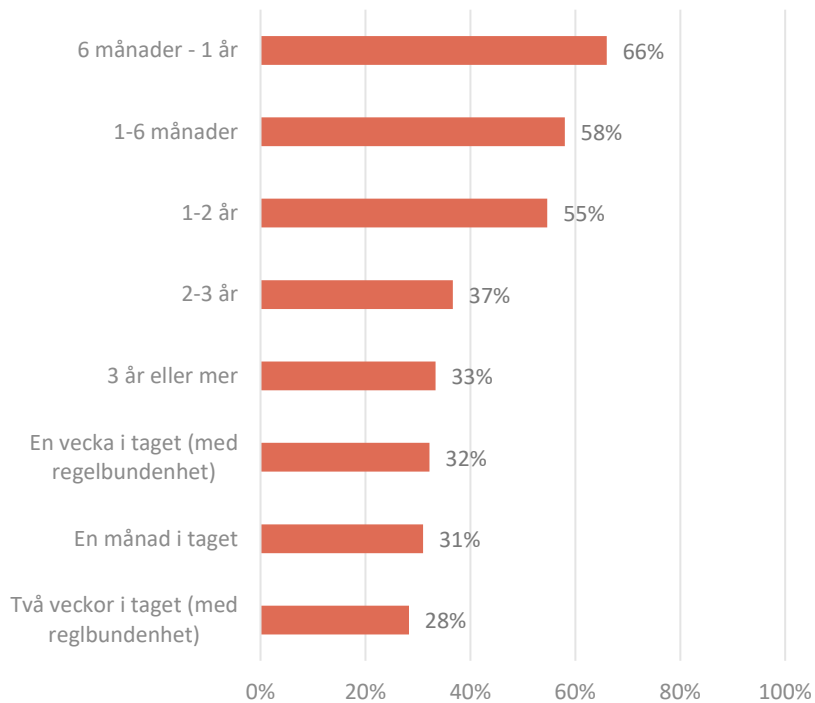
Drygt 4 av 10 föreningar uppger att det förekommer otillåten upplåtelse i andra hand.

Ungefär var tredje förening i Göteborg anger att detta förekommer otillåten upplåtelse medan varannan förening i Stockholm anger att det förekommer otillåten upplåtelse.

Malmö uppvisar en andel som motsvarar genomsnittet i de tre regionerna.

	Totalt		HSB Göteborg		HSB Malmö		HSB Stockholm	
Inga lägenheter	57%	402	68%	150	58%	94	50%	158
1 lägenhet	15%	107	13%	29	17%	28	16%	50
2-5 lägenheter	19%	130	14%	31	18%	30	22%	69
6-10 lägenheter	5%	35	4%	8	4%	7	6%	20
11-20 lägenheter	2%	12			2%	3	3%	9
21-30 lägenheter	1%	9	0%	1			3%	8
30-50 lägenheter	0%	3	0%	1			1%	2
Fler än 50 lägenheter	1%	4			1%	1	1%	3
		702		220		163		319

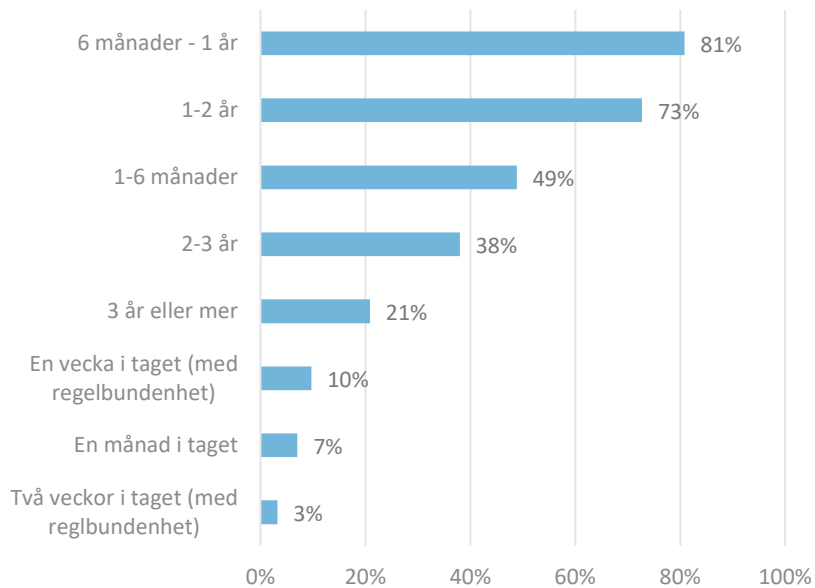
## Vanligaste uthyrningslängden vid otillåten andrahandsupplåtelse



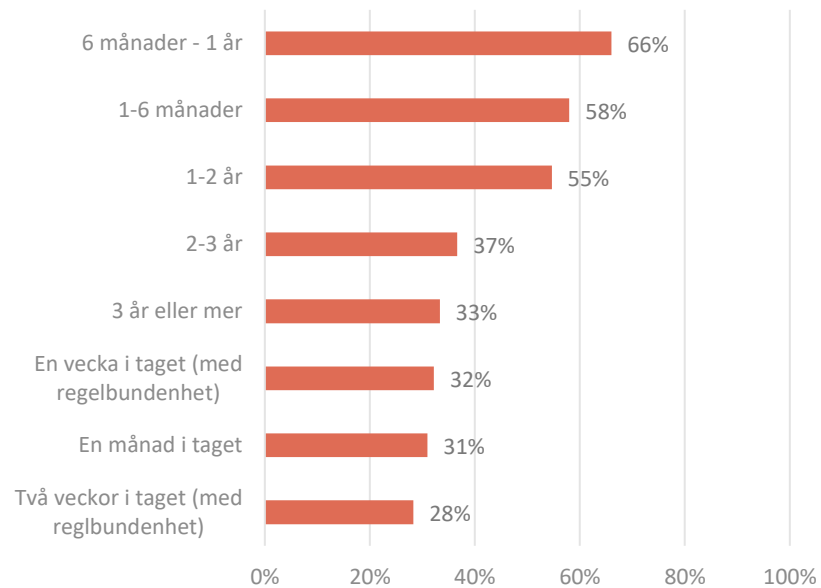
- Det vanligaste vid otillåten andrahandsupplåtelse är att upplåtelse sker ett halvår till ett år.
- Mer än hälften av föreningarna uppger att kortare upplåtelseperioder (1-6 månader) men även längre upplåtelseperioder (1-2 år) är vanliga.
- I ungefär tre av tio föreningar förekommer korttidsupplåtelse. Detta är mindre vanligt i Göteborg jfr. med Malmö och Stockholm.

# Skillnader i hur länge tillåten och otillåten upplåtelse sker

## Vanligaste uthyrningslängden vid godkänd andrahandsupplåtelse



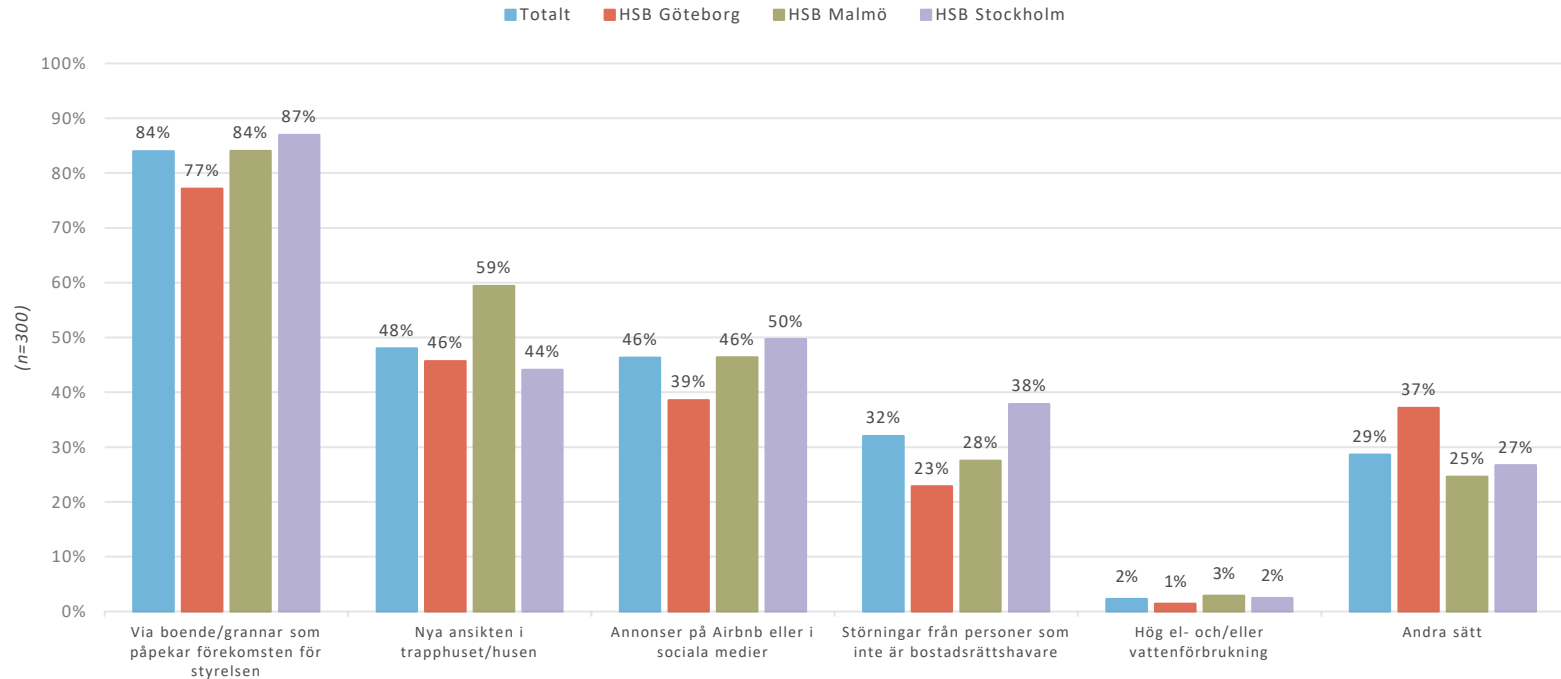
## Vanligaste uthyrningslängden vid otillåten andrahandsupplåtelse





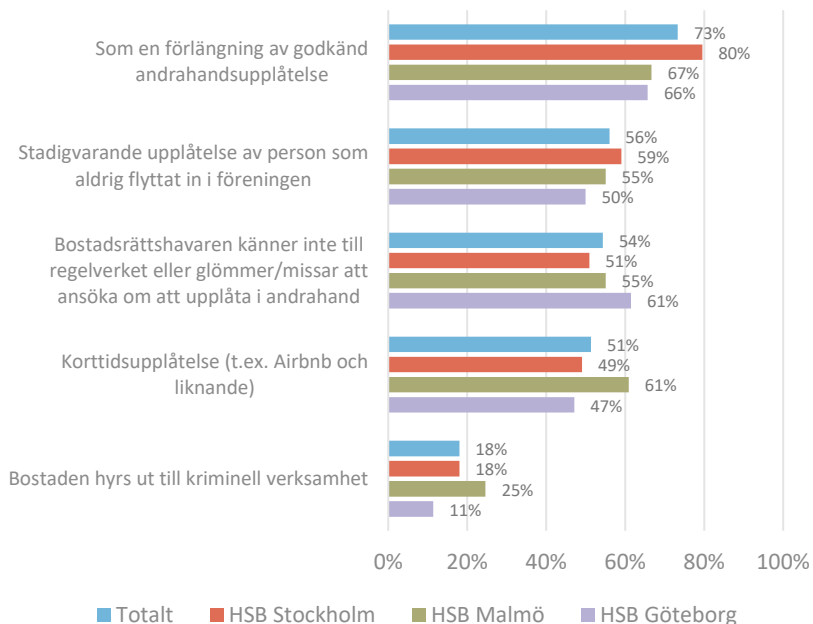
Hur upptäcks och vilken  
karaktär har den olovliga  
upplåtelsen?

# Hur upptäcker eller fattar styrelsen misstanke om att olovlig andrahandsupplåtelse sker?



# Vanligast är att den otillåtna upplåtelsen är en förlängning av en godkänd upplåtelse.

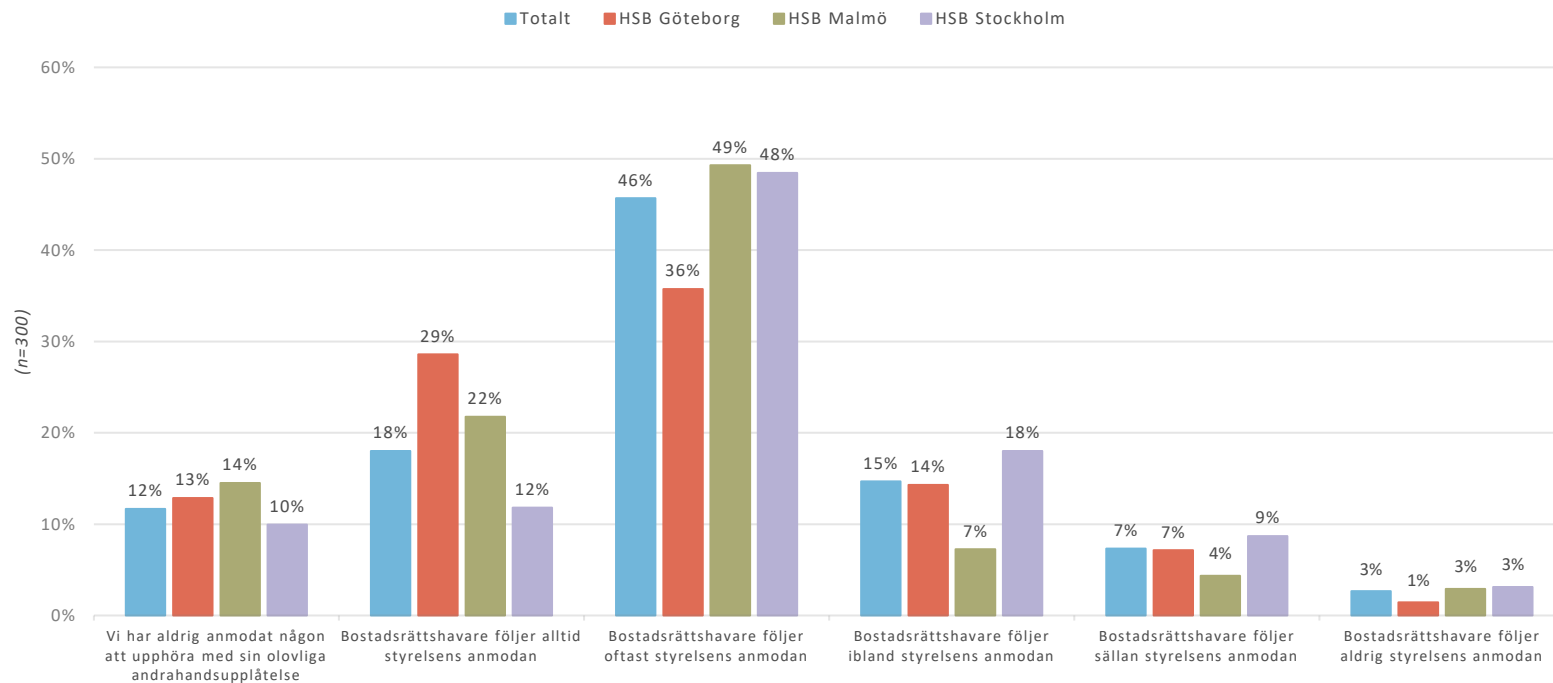
## Karaktär på otillåten andrahandsupplåtelse



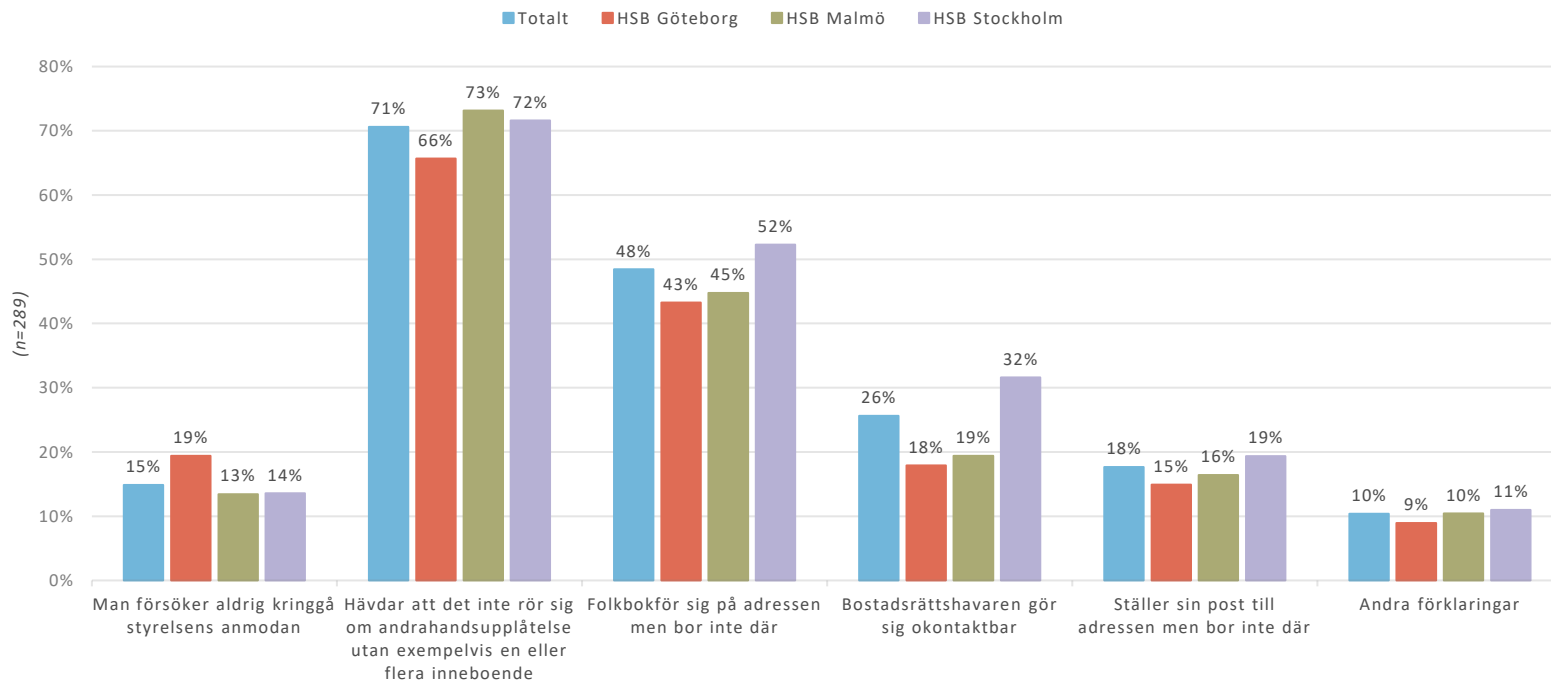
- Det vanligaste är att otillåten andrahandsupplåtelse sker som en förlängning av en godkänd upplåtelse.
- Det förekommer emellertid i mer än hälften av föreningarna att upplåtelse sker av personer som aldrig flyttat in.
- Korttidsupplåtelse är inte heller helt ovanligt.
- I nära 20 procent av föreningarna (8,6 procent av alla föreningar) uppger man att upplåtelse sker för kriminell verksamhet. Störst omfattning i Malmö, där även korttidsupplåtelse är mer omfattande.

# Anmodan om att upphöra med olovlig upplåtelse

# Vid upptäckt av olovlig andrahandsupplåtelse bör styrelsen påtala detta för bostadsrättshavaren... I vilken utsträckning bedömer du att bostadsrättshavare följer styrelsens anmodan om att olovlig andrahandsupplåtelse måste upphöra?



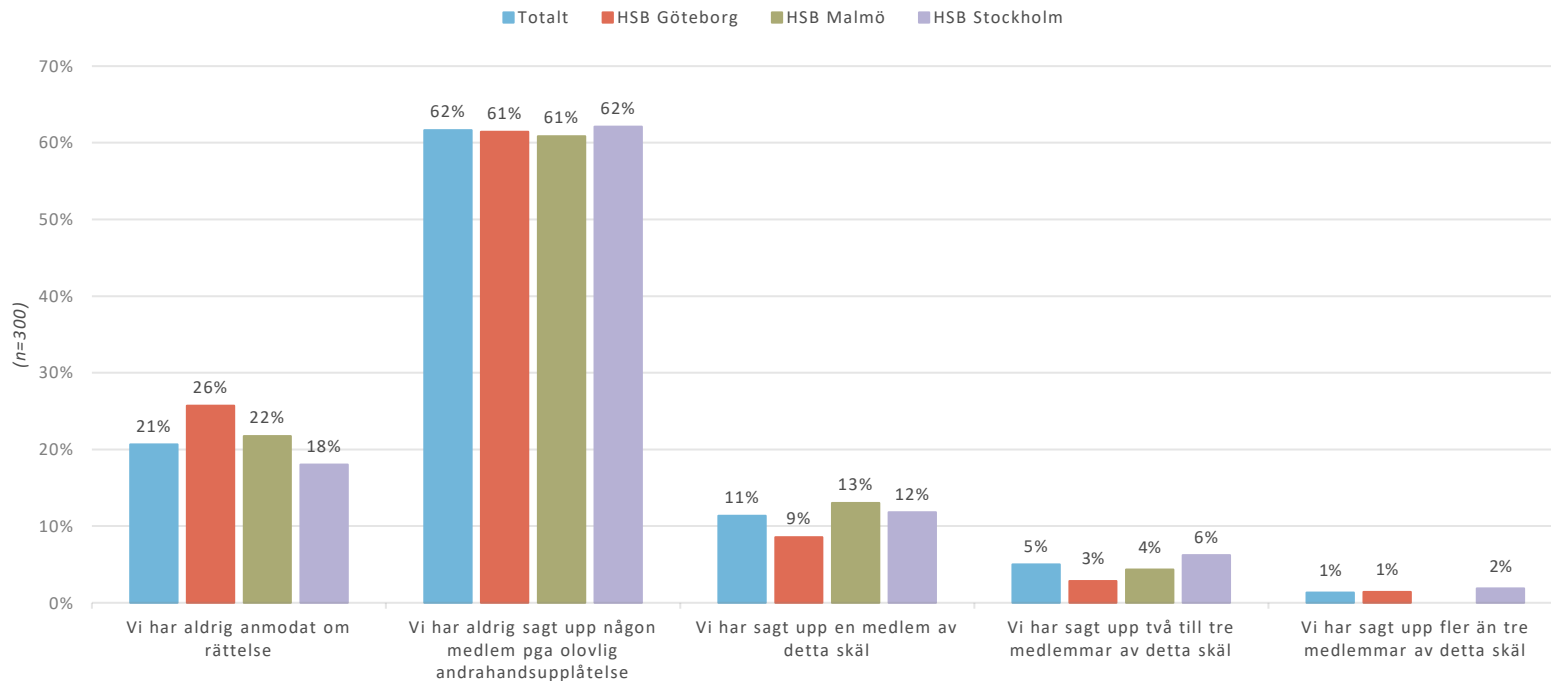
# På vilket/vilka sätt försöker bostadsrättshavare kringgå styrelsens anmodan om att upphöra med olovlig andrahandsupplåtelse?



# Uppsägning av medlem och domstolsprövning

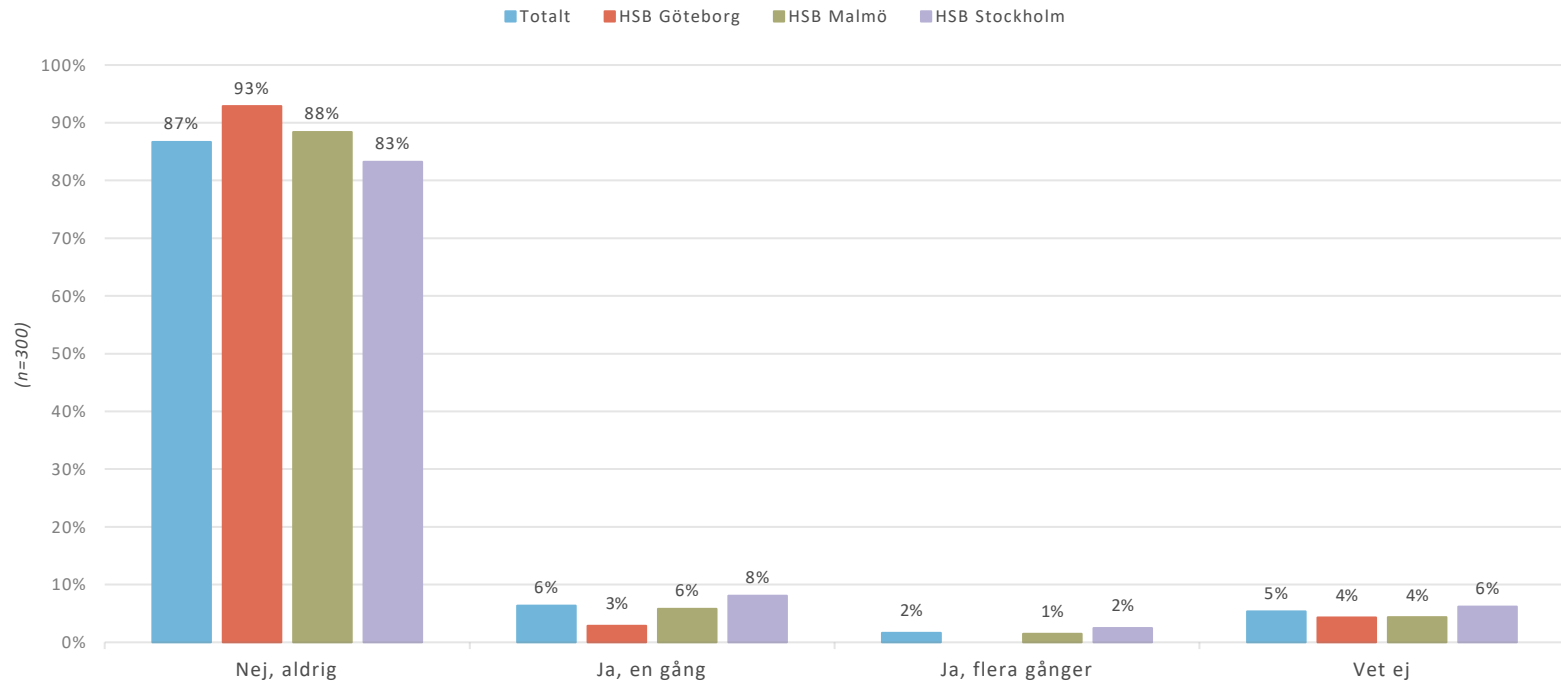
Bostadsrättshavare innehar nyttjanderätt av bostaden. Nyttjanderätten kan i särskilda fall förverkas.

Hur många medlemmar har ni sagt upp (de senaste tre åren) efter att ni anmodat om rättelse?



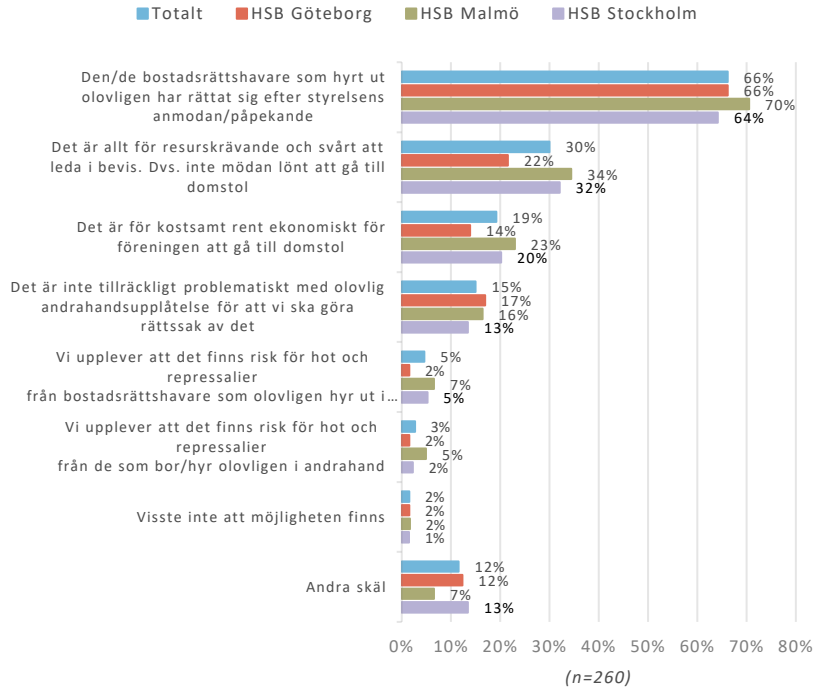


# Har ni under de senaste tre åren tagit något ärende till domstol i syfte att avhyssa en bostadsrättshavare på grund av olovlig andrahandsupplåtelse?



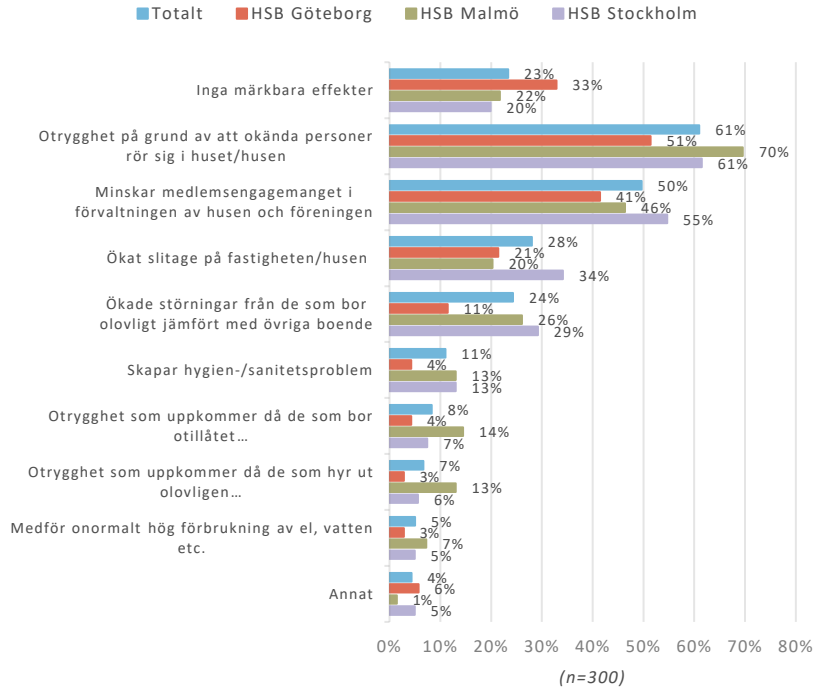
# Skäl för att inte gå till domstol och effekter av olovlig andrahandsupplåtelse

# Vad är skälen till att ni inte tagit ärenden om otillåten andrahandsupplåtelse vidare rättsligt?



- Vanligen rättar sig bostadsrättshavaren efter anmodan.
- Många föreningar anser att det är för kostsamt och svårt med en rättslig prövning.
- Antalet som ser risker med hot är litet men föreningar i Malmö är överrepresenterade i denna statistik.

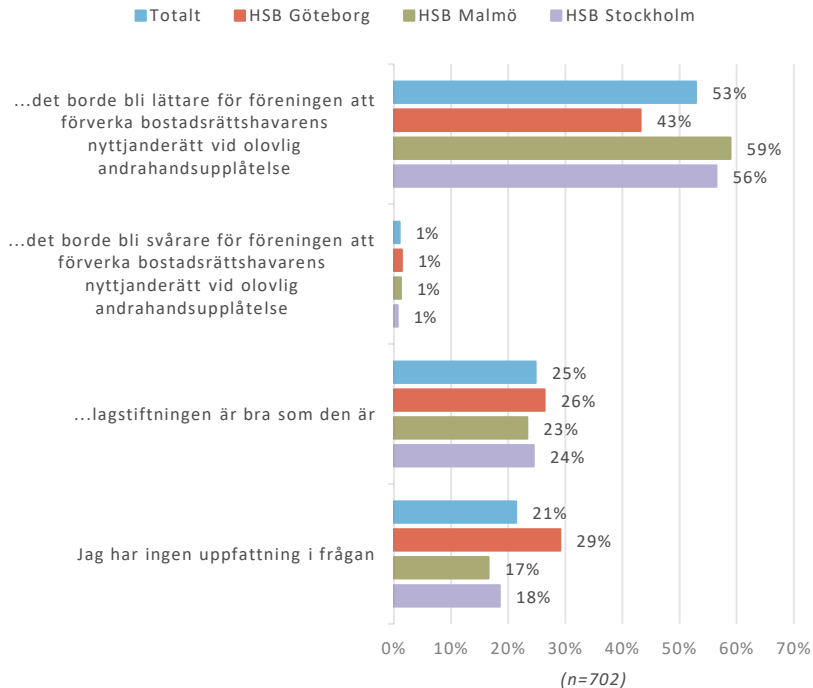
# Vilka effekter får den olovliga andrahandsupplåtelsen i er förening?



- 69 föreningar (23% av 300) anger att de inte noterar några märkbara effekter av den otillåtna andrahandsupplåtelsen.
- Bland de som upplever effekter av otillåten upplåtelse är otrygghet och minskat engagemang de största effekterna.

# Lagstiftningsfrågan

# Anser du att lagstiftningen borde förändras så att det blir lättare eller svårare att förverka bostadsrättshavarens nyttjanderätt vid olovlig andrahandsupplåtelse?

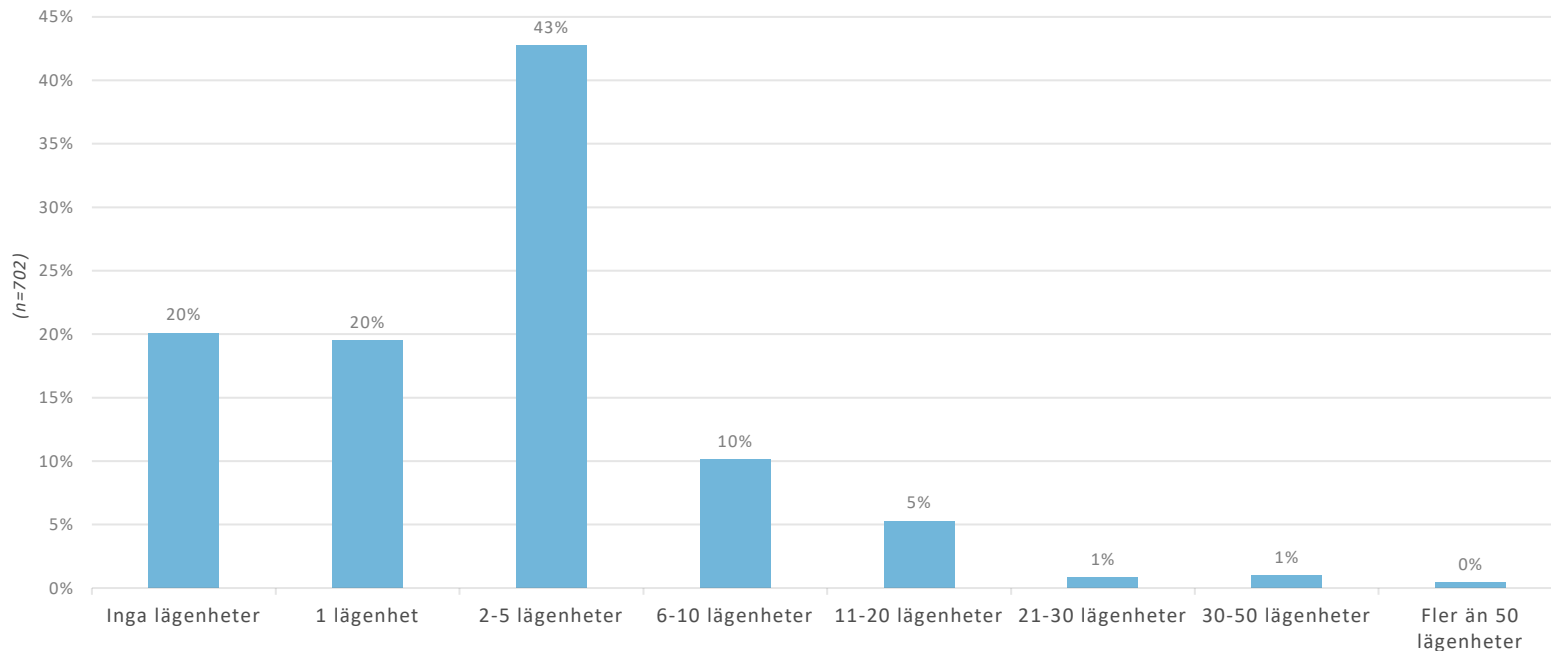


- En majoritet anser att det borde bli lättare för föreningarna att förverka bostäder.
- Enstaka företrädare anser att det borde bli svårare.
- Ungefär var fjärde föreningsföreträdare anser att lagstiftningen är bra som den är.
- Många har emellertid ingen uppfattning i frågan.

# Förekomst av godkänd andrahandsupplåtelse

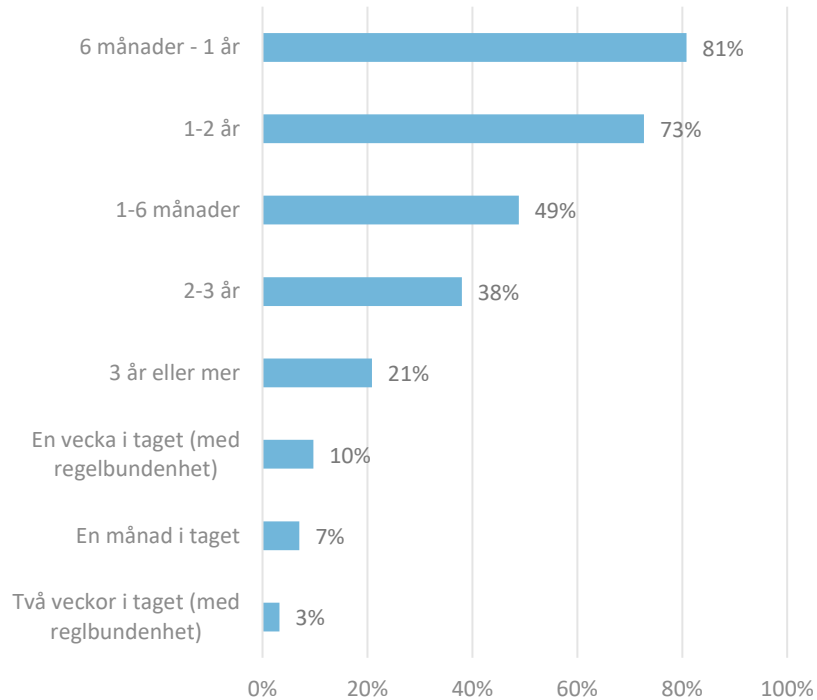
# Hur många bostadsrätter bedömer du/styrelsen har varit upplåtna i andra hand med styrelsens tillåtelse?

8 av 10 föreningar uppger att de godkännt andrahandsupplåtelse.





## Vanligaste uthyrningslängden vid godkänd andrahandsupplåtelse



- Det vanligaste är att godkänd andrahandsupplåtelse sker i 6 månader till ett år.
- Det är också vanligt att föreningarna godkänner andrahandsupplåtelse i upp till två år.
- Korttidsupplåtelse tillåts i begränsad omfattning.