

Artikel ur Aftonbladet 12 juni 2016, skribent Bo Svernström:

Airbnb-fällorna du ska se upp med

Riskerar exekutiv auktion

Nästan 6 500 kronor i veckan.

Så mycket får du i snitt för en tvåa i Stockholm som du hyr ut via Airbnb. Men se upp – gör du fel kan du bli vräkt eller förlora din bostadsrätt.

Fakta: Detta är en bostadsrätt:

Du köper rätten att bo i en bostad – men du äger inte själva fastigheten. Du måste vara medlem i bostadsrättsföreningen som är ägare av fastigheten. Föreningen upprättar stadgar för bostadsrätterna.

Vem som helst kan hyra ut sin bostad via Airbnb. Allt som krävs är att du registrerar dig som medlem, tar några bilder av din bostad och lägger ut din annons.

Sajten hjälper dig med hela processen och med hur mycket du ska betalt.

En tvårumslägenhet i Malmö och Göteborg ger i snitt mellan 4 400 kronor och 4 900 kronor i veckan om du hyr ut den till två gäster.

Hyr du ut en liknande lägenhet i Stockholm kan du räkna med 6 200 kronor i veckan.

Ett lockande sätt att få in extra pengar. På Airbnb:s hemsida annonseras tusentals bostäder ut i Sverige. Många är bostadsrätter.

– Jag skulle tro att de flesta annonseras ut utan föreningens tillstånd, säger Ulrika Blomqvist, vd och jurist på Bostadsrätterna.

Se upp. Detta är riskabelt.

I värsta fall kan du bli vräkt eller få din bostadsrätt förverkad, vilket innebär att den säljs på exekutiv auktion av Kronofogden.

Fråga alltid

Om du inte äger din bostad, måste du ha tillstånd för att hyra ut den via Airbnb, antingen från din hyresvärd eller din bostadsrättsförening.

Alltså: Fråga först.

Tyvärr är det inte självklart att få ett ja.

– När det gäller hotellverksamhet, som det ju här faktiskt blir, det säger vi nej. Vi säger nej till all form av kommersiell uthyrning. Det skapar så mycket otrygghet bland grannarna. Och man får inte hyra ut en lägenhet i andra hand utan värdens godkännande, säger Brigitta Gradin, chef för bostadsuthyrningen på Stockholms hem.

Utan tillstånd

Struntar du i detta och hyr ut i alla fall, får du ett brev där hyresvärden säger att du ska sluta med detta.

– I förra veckan ringde vi upp ett par som annonserade ut sin lägenhet och vad dem sluta. De hade ingen aning om att de måste ha tillstånd, bad om ursäkt och tog bort annonsen, säger Birgitta Gradin.

Då händer oftast inget mer. Om du däremot fortsätter riskerar du att bli vräkt.

– Vi har precis haft ett ärende i hyresnämnden där vi fick rätt att säga upp en hyresgäst. Det var just ett sådant fall där personen hyrt ut lägenheten per dygn, säger Birgitta Gradin.

Rekommenderar nej

Hur man ser på uthyrning av lägenheter till Airbnb är upp till varje enskild fastighetsägare. Men de branschorganisationer Aftonbladet pratat har en liknande syn på Airbnb, som Stockholmshem.

– En relativt stor majoritet av våra medlemmar är negativa och ger inte tillstånd till Airbnb-uthyrningar, säger Line Zandén, förbundsjurist på Fastighetsägarna, som tagit fram riktlinjer för Airbnb-uthyrning tillsammans med SABO, de kommunala bostadsbolagens branschorganisation.

– Vi rekommenderar att fastighetsägare inte bör tillåta andrahandsuthyrning av den här typen. Orsaken är att vi vill att de som bor i hyreslägenheter ska ha ett behov av bostaden, och vi vill undvika ekonomiska incitament att sitta kvar i bostäder som man inte egentligen har behov av. Det främjar inte rörligheten på bostadsmarknaden, säger hon.

Bostadsrätt

Bostadsrätt då? Den äger du ju själv.

Nja, med en bostadsrätt äger du faktiskt inte din lägenhet, bara rätten till den. Det finns ägandelägenheter, men de är inte många i Sverige.

Därför måste du ha din bostadsrättsförenings godkännande för att hyra ut din lägenhet via Airbnb.

Och detta är viktigt.

Tvångsförsäljning

– Har man inte föreningens tillstånd kan det innebära att man kan bli uppsagd och därmed förlora sin bostadsrätt. Efter uppsägningen ska bostadsrätten tvångsförsälas av Kronofogden, säger Ulrika Blomqvist, vd och jurist på Bostadsrätterna.

Känner du till något fall?

– Inte att en bostadsrättsinnehavare har blivit uppsagd för att han eller hon utan tillstånd har hyrt ut sin bostadsrätt via Airbnb men däremot att man förverkat bostadsrätten på grund av att man i andra fall har hyrt ut utan tillstånd.

Om du begär tillstånd att hyra ut din lägenhet via Airbnb, är det upp till varje bostadsrättsförening att bestämma om de ska tillåta det eller inte.

De flesta gör det inte, enligt Ulrika Blomqvist:

– Det finns föreningar som tillåter Airbnb men det är inte speciellt vanligt. Många medlemmar tycker det är obehagligt att möta främmande personer i trapphuset och oroliga att nycklar och koder ska spridas.

Hyresnämnden sa nej

Får du nej till uthyrning, kan du vända dig till hyresnämnden och begära att få hyra ut lägenheten. Men oddsen är låga.

I höstas prövades ett rättsfall i hyresnämnden som sa nej. De ansåg inte att Airbnb var ett godtagbart skäl för att hyra ut lägenheten i andra hand.

– Bland annat därför att det i det fallet var fråga om hotelliknande verksamhet. Efter det har många bostadsrättsföreningar hört av sig till oss, säger Ulrika Blomqvist.

Hälsningar

Styrelsen i Brf Kolonnen 2