

Korttidsupplåtelse

Uthyrning under kort tid är andrahandsupplåtelse

Korttidsupplåtelse, eller korttidsuthyrning som används i vardagligt språk, innebär att en lägenhet upplåts till annan under kortare tid. Begreppet ”upplåtelse” används eftersom detta omfattar både uthyrning mot betalning och upplåtelse utan ersättning. Exempel på korttidsupplåtelse är när en lägenhet hyrs ut vid en kortare semester där vanliga förfaranden är att uthyrningen sker antingen genom bostadsbyte eller uthyrningsförmedlare såsom Airbnb.

Rättsligt gäller samma regler för korttidsupplåtelse som för andrahandsupplåtelse. Det finns inte några speciella regler när det handlar om upplåtelse av lägenhet under kort tid – det finns alltså inte någon tidsgräns angående hur länge en andrahandsupplåtelse ska pågå för att den ska bli tillståndspliktig. Detta innebär att styrelsens eller hyresvärdens tillstånd krävs även för kortare uthyrning, privat sådan eller genom förmedlingsföretag som exempelvis Airbnb. Därmed blir samma skäl som enligt hyresnämnden är godtagbara aktuella oavsett hur lång tid en lägenhet avses upplåtas i andra hand. Har inte tillstånd givits anses lägenheten vara upplåten otillåten i andra hand. För information om vad som generellt gäller angående andrahandsupplåtelse hänvisas till Riksbyggens separata faktablad om detta.

Korttidsupplåtelse av bostadsrätter

Det kan vara svårt att komma åt denna typ av andrahandsupplåtelse, eftersom lagen inte är anpassad för andrahandsupplåtelse som sker under kort tid. I vanliga fall vid otillåten andrahandsuthyrning agerar styrelsen genom att skicka en rättelseanmaning till den medlem som hyr ut otillåtet inom två månader från det att styrelsen fick vetskap om den otillåtna andrahandsuthyrningen. Bostadsrättshavaren har då en chans att rätta sig och att upphöra med den otillåtna andrahandsuthyrningen. Om inte detta sker har styrelsen rätt att gå vidare med en uppsägning på grund av att bostadsrättshavaren har förverkat nyttjanderätten till sin bostadsrätt.

I fråga om korttidsupplåtelse hinner styrelsen oftast inte med den formella gången med att skicka rättelseanmaning. Detta eftersom medlemmen ofta redan har rättat sig och slutat hyra ut sin lägenhet innan styrelsen hunnit agera. Hyresnämnden har dock klarlagt att kommersiell uthyrning via Airbnb inte är skäl till andrahandsupplåtelse av en bostadsrätt. Hyr en bostadsrättshavare likväl ut sin lägenhet i andrahand finns alltså en möjlighet att förverka bostadsrätten, efter rättelseanmodan och utebliven rättelse.

Korttidsupplåtelse av hyresrätter

Reglerna om andrahandsuthyrning av hyresrätter liknar motsvarande regler för bostadsrätter. En skillnad är att en hyresgäst behöver ”beaktansvärda skäl” för att få

upplåta sin lägenhet i andra hand, medan det för en bostadsrätt räcker om ”skäl” finns. Reglerna i bostadsrättslagen är alltså generösare än motsvarande regler i jordabalken.

Utöver detta genomfördes den 1 oktober 2019 lagändringar i jordabalken om otillåten andrahandsupplåtelse av hyresrätter. Dessa ändringar innebär att en hyresrätt är förverkad vid otillåten andrahandsupplåtelse och hyresvärden är berättigad att säga upp avtalet i förtid utan möjlighet till rättelse från hyrestagarens sida. Till skillnad från tidigare kan hyresgästen nu alltså inte undgå förverkande av hyresrätten genom att vidta rättelse eller ansöka om tillstånd och få detta beviljat. Även detta är en skillnad från reglerna i bostadsrättslagen, där en bostadsrättsinnehavare vid otillåten andrahandsuthyrning fortfarande har en möjlighet att vidta rättelse för att undgå förverkande av sin bostadsrätt.

Trots att det idag är lättare att säga upp en hyresrätt på grund av otillåten andrahandsupplåtelse så finns en tidsgräns inom vilken en hyresvärd måste agera. Är hyresrätten förverkad på grund av att den upplåts otillåtet i andra hand kan nämligen en hyresgäst endast skiljas från sin lägenheten om hyresvärden sagt upp hyresavtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Senast ska detta dock gjorts sex månader efter det att det förverkandegrundande förhållandet upphörde.

Gäster

Det är tillåtet att ha gäster under en tillfällig period i sin bostad även om man själv befinner sig på annan plats utan att det ses som en andrahandsupplåtelse. Gäster kan vara nära vänner eller familj och inte personer som man har fått kontakt med via exempelvis Airbnb. Det ska dock röra sig om ett högst tillfälligt boende eller utlånande av bostaden för att vistelsen ska falla under gästbegreppet. Är det istället fråga om ett utlånande av bostaden på obegränsad tid där familjemedlemmen eller vännen självständigt brukar den så blir det en andrahandsupplåtelse som kräver tillstånd av styrelsen eller hyresvärden.

Vad kan man göra åt korttidsupplåtelse?

Det finns flera avgöranden gällande hyresrätter där dessa har ansetts förverkade på grund av uthyrning genom uthyrningsföretag såsom Airbnb. I dessa fall har man konstaterat att de upplåtelser som skett via Airbnb har varit många och kortvariga samt att ett relativt högt pris har betalats per natt för uthyrningen av lägenheten. Upplåtelseerna ansågs därmed inte ha skett för bostadsändamål utan lägenheterna ansågs i de fallen ha hyrts ut under former som var att likna med hotellverksamhet. Bostaden ansågs som en följd av detta ha förlorat karaktären av boende. Genom att använda lägenheten i strid med upplåtelseändamålet ansågs den som hyrde ut sin lägenhet allvarligt ha åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst. Även om rättsfallen gäller hyresrätter bör samma resonemang kunna göras gällande angående bostadsrätter.

Att hänvisa till dessa uttalanden kan vara ett sätt att komma åt notoriska uthyrare. Är det däremot så att uthyrning skett via Airbnb någon enstaka gång kan det vara svårare att komma åt. Med lagändringarna i jordabalken som genomfördes under 2019 är det idag dock lättare att komma åt otillåtna andrahandsuthyrningar som sker med hyresrätter än vad gäller bostadsrätter.

Sammanfattning

Det finns inte någon tidsgräns i lagen för när det är fråga om en andrahandsupplåtelse eller inte. Det avgörande är om bostaden upplåts till en annan person som självständigt brukar bostaden, oavsett om detta sker under lång eller kort tid. Det är då fråga om en andrahandsupplåtelse som kräver styrelsens eller hyresvärdens tillstånd. Reglerna för gällande andrahandsupplåtelse för hyresrätter stramades åt under 2019. För hyresrätter behövs inte längre en rättelseanmaning skickas till hyresgästen. Upprepade korttidsupplåtelser kan ses som hotellverksamhet och det finns hyresgäster som har varit tvungna att flytta från sina hyresrätter på grund av detta. Liknande praxis finns dock inte för bostadsrätter. Det är inte fråga om andrahandsupplåtelse om man låter gäster eller vänner vistas i sin bostad under en begränsad period.