

Lägenhets hotell

– Hur bostäder blir
hotellägenheter.

En rapport om problem,
omfattning och konsekvenser.

20 Region
21 Stockholm

 Hyresgästföreningen

Lägenhetshotell

– Hur bostäder blir hotellägenheter.

Innehåll

| | |
|---|----|
| Vad är det som pågår?..... | 3 |
| Vad är problemet?..... | 4 |
| Bostad eller hotell? | 6 |
| Domar och beslut | 8 |
| Bostadspolitisk historik | 12 |
| Hur går det till?..... | 14 |
| Hur ser situationen ut i Stockholm?..... | 17 |
| Antalet bostäder | 17 |
| Bostadsförmedling | 19 |
| Omsättning i uthyrningsbolagen | 20 |
| Blockuthyrningsärenden i hyresnämnden | 24 |
| Polisens hotellregister | 25 |
| Vilka är hyresvärdarna? | 27 |
| Vilka konsekvenser ser hyresgästerna?..... | 30 |
| Undersökning bland husombud och medlemmar..... | 30 |
| Berättelser från drabbade kvarter..... | 31 |
| Så stor är omfattningen av lägenhetshotell..... | 35 |
| Slutsatser | 36 |
| Ordlista..... | 38 |
| Artiklar | 40 |
| Uthyrningsbolagens verksamhet..... | 42 |

Vad är det som pågår?

Antalet hotellägenheter ökar och utgör en allt större del av bostadsbeståndet i Stockholm. Uthyrningen är dyrare och dessutom otryggare, både för den som bor i en hotellägenhet och för hyresgäster och andra som bor runt omkring. Hyresgäster vittnar om otrygghet, störningar, bordellverksamhet, inbrott och trakasserier.

Ett lägenhetshotell är en byggnad där det finns hotellägenheter. En hotellägenhet är en lägenhet som hyrs ut under hotelliknande former, på kort eller lång tid.

Att omfattningen är stor och ökar blir tydligt på flera olika sätt:

- Omsättningen i de bolag som förmedlar och hyr ut hotellägenheter ökar kraftigt. I 20 av uthyrningsbolagen steg omsättningen med totalt 362 procent mellan åren 2014 och 2020, från 384 miljoner till 1 390 miljoner kronor.
- Hyresnämnden godkänner allt fler blockhyresavtal för uthyrning till företag. De senaste fem åren har mellan 22 och 70 sådana avtal godkänts årligen. Varje avtal kan omfatta ett större antal bostäder.
- Antal hotell med ord som ”Longstay”, ”Home” eller ”Apartment” i namnet uppgick i Polisens hotellregister i februari 2021 till 50 stycken med drygt 4 400 lägenheter eller rum, en ökning med 34 procent senaste året.

Uthyrning av hotellägenheter har i det närmaste haft en explosionsartad utveckling den senaste sexårsperioden. Bedömningen är att det finns cirka 15 000 hotellägenheter i Stor-Stockholm i dag.

Under 2020 rapporterar flera tidningar om bordellverksamhet, döda hyresgästers namn som står kvar på lägenhetsdörrar för att dölja verksamheten och domstolsprocesser om ockerhyror i samband med lägenhetshotell.

Hyresgästföreningen region Stockholm startade därför ett projekt med syfte att utreda omfattningen och beskriva konsekvenserna av lägenhetshotell. Undersökningen har fokuserat på förhållanden i Stockholms län. Genom att granska offentlig statistik har bilden blivit tydligare. Den har dessutom förstärkts genom den enkät som Hyresgästföreningens förtroendevalda och husombud svarat på. I enkäten har vi frågat efter deras kännedom om lägenhetshotell och därigenom fått kontakt med hyresgäster som intervjuats och besökts. Med rapporten som grund kommer strategier och handlingsplaner att tas fram i ett senare skede.

Stockholm i november 2021

Mats Clauson, ordförande Hyresgästföreningen Östermalm

Anna Johansson, boendeutvecklare

Bengt Öhman, processjurist

Cecilia Landmark, boendeutvecklare, samtliga vid Hyresgästföreningen region Stockholm

Vad är problemet?

Utifrån hyresgästers behov av en god bostad till en rimlig kostnad finns flera problem med lägenhetshotell.

Färre hyresrätter. Lägenheter som används för hotellverksamhet undandras från det ordinarie bostadsbeståndet. Det innebär att det blir allt färre lägenheter för bostads sökande som har behov av en permanent bostad och bostadsbristen förvärras.

Otrygg boendemiljö. Hyresgäster som bor i fastigheter där lägenhetshotell förekommer upplever en otrygg boendemiljö eftersom det råder en osäkerhet kring vilka som verkligen bor i huset. Många känner inte längre igen sina grannar. Det blir problem i tvättstugor, källare och soprum.

Hyresgäster tystas. Många hyresgäster befinner sig i en beroendeställning i förhållande till hyresvärderna och skräms till tystnad och passivitet. Det förekommer dessutom att hyresvärdar förhindrar byten, tvingar hyresgäster att flytta eller kommer med ogrundade uppsägningar.

Höjda hyresnivåer. Hyran i lägenhetshotell är många gånger dubbelt eller tredubbelt så hög som en förhandlad hyra skulle ha varit. Genom att hyresvärdar vänder sig till förmedlingsföretag, tvingas hyresgäster betala överhyra för att få tak över huvudet.

Lagkrav följs inte. Det gäller till exempel brandskydd, vilket leder till bristande säkerhet. Det finns också beskrivningar på att brottsligheten ökar, till exempel i form av inbrott, narkotikabrott och prostitution.

Omflyttning. Många som inte hittar en bostad för permanent boende tvingas till ett kringflackande liv. Enligt barnkonventionen är social trygghet och bra boendemiljö viktigt för barns utveckling. Att ständigt behöva flytta skapar oro och stress och är ohälsosamt för hela familjen, men framför allt för barnen.

Ur ett samhällsperspektiv leder ett ökat antal lägenhetshotell till en rad problem.

Bostadsbristen förvärras. När hyresrätter görs om till hotellägenheter försvinner de samtidigt från bostadsmarknaden. Detsamma gäller när nybyggda hyreshus blir lägenhetshotell.

Marknadshyror införs bakvägen. Hyran i hotellägenheter sätts utan förhandling och utan att gällande lagar följs. Även om möjligheten finns att i efterhand få tillbaka den del av hyran som är över bruksvärdet, handlar det här om en hyra som sätts utifrån utbud och efterfrågan, alltså marknadshyra.

Detaljplaner följs inte. Ombyggda vindar och större lägenheter som delas hyrs ut som hotellägenheter i strid mot gällande detaljplan. Också helt nybyggda hyreshus görs om till lägenhetshotell i stället för att hyras ut som hyresrätter med sedvanliga villkor.

Ökad segregation. Segregationen ökar när hyresgäster med vanliga inkomster stängs ute från attraktiva områden där det är möjligt att hyra ut lägenheterna som hotell.

Skattemedel går till överhyror. Eftersom kommuner ofta saknar egna möjligheter att ordna bostäder åt personer med stöd av socialtjänstlagen tvingas de placera bostadslösa på lägenhetshotell och betala överhyror med skattemedel.

Ökad kriminalitet. En dold hotellverksamhet har också visat sig dra till sig brottslighet av olika slag, till exempel svartförsäljning av hyreskontrakt, narkotika- och bordellverksamhet. Eftersom många lägenhetshotell inte har registrerats försvåras polisens tillsyn.

Oavsiktlig användning av blockhyresavtal. Så kallade blockhyresavtal, som tillkommit för att lösa behov för till exempel studenter och vårdbehövande, används på ett sätt som lagstiftaren inte har avsett. Fastighetsägare har i stället använt blockhyresavtal för att kringgå de rättigheter som hyresgäster har.

Bostad eller hotell?

Vad som är bostad eller hotell finns inte klart definierat. Trots det finns ett stort antal lagar och bestämmelser som reglerar uthyrning av bostäder respektive hotellrum. Det är bestämmelser som reglerar rättigheter och skyldigheter mellan hyresvärd och hyresgäst. Det finns även lagstiftning som ska trygga en säker boendemiljö för hyresgäster och hotellgäster. Det kan avse krav till skydd för liv och hälsa eller att byggnaden är lämplig för sitt ändamål.

Bostadslägenheter

Utgångspunkten i den hyresrättsliga lagstiftningen är att bostäder ska hyras ut med sedvanligt besittningsskydd och förhandlad hyra. I Jordabalkens 12 kapitel, i dagligt tal kallat hyreslagen, återfinns de huvudsakliga reglerna för uthyrning av bostäder. Här skiljer lagen på bostäder och lokaler, det som inte är bostad är lokal. Bostadshyresgäster har besittningsskydd, det innebär som huvudregel att hyresgästen har rätt att bo kvar i lägenheten mot hyresvärdens vilja. Hyran ska också normalt bestämmas enligt bruksvärdesprincipen.

Hyreslagen är en social skyddslagstiftning och många av bestämmelserna är tvingande till hyresgästens fördel och kan bara frångås under vissa förutsättningar.

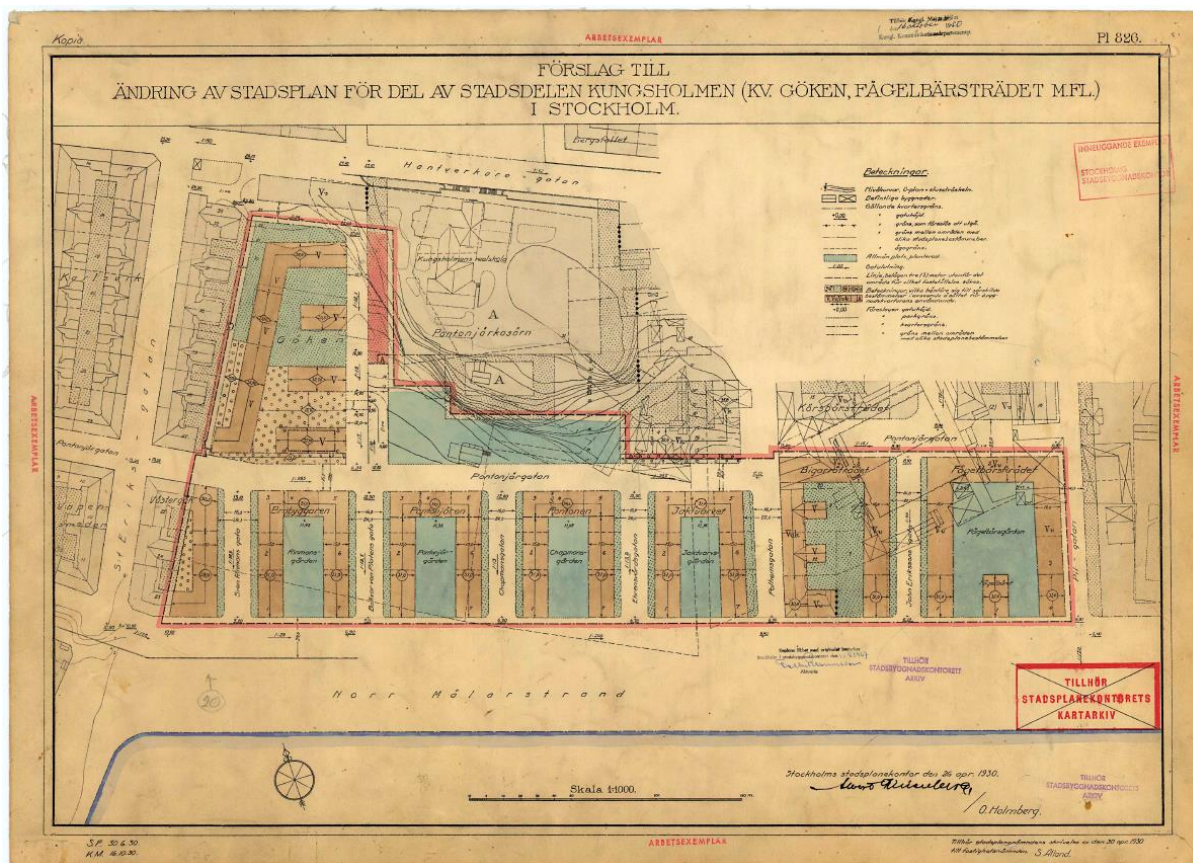
De allra flesta bostäder i hyreshus hör till en förhandlingsordning som tecknats mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen och omfattar ursprungligen samtliga bostadslägenheter i fastigheten. En förhandlingsordning innebär att hyresvärden på eget initiativ måste förhandla om höjning av hyran. Om hyresvärden kringgår bestämmelserna har hyresgästen rätt till återbetalning av felaktigt debiterad hyra och hyresvärden är skyldig att betala skadestånd till Hyresgästföreningen.

Rätt att förmedla hyreskontrakt har det privata företaget eller den person som är registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. Enligt hyreslagen är den högsta ersättning som får tas ut för förmedling av ett hyreskontrakt 3 000 kronor, en ersättning som betalas först efter det att ett hyresavtal på en bostad har tecknats.

Det hör till god sed för hyresvärdar att lämna hälften av lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm. Hovrätten har prövat frågan i samband med förvärv av fastigheter och det finns även ett avtal mellan Fastighetsägareföreningen Stockholm och bostadsförmedlingen som reglerar detta.

Bostadsförvaltningslagen föreskriver att om lägenheter inte hyrs ut för bostadsändamål ska huset tvångsförvaltas.

I kommunens detaljplan anges vilken användning en byggnad ska ha: som bostäder eller för tillfällig vistelse, vanligtvis hotell. Om en fastighet används som bostad behövs nytt bygglov för att ändra användningen till exempelvis hotellverksamhet.



Detaljplan över en del av Kungsholmen vid Norr Mälarstrand, från 1930, som fortfarande är gällande. Äldre bebyggelse går att ana som tuschstreck under de planerade husen, som är kolorerade. Källa: stockholm.se

Hotell

Någon lag som reglerar hotellgästers rättigheter som konsumenter, liksom hyreslagen för bostadshyresgäster, finns inte.

Enligt lagen om hotell- och pensionatrymning krävs polistillstånd om hotellet omfattar minst fem gästrum eller är avsett för minst nio gäster. Den som driver hotell utan tillstånd kan straffas med böter. För att anses vara hotell ska uthyrningen vara tillfällig, upplåtelse längre än en månad anses inte vara tillfälliga.

Hotellverksamhet är momspliktig till skillnad från bostadsuthyrning. Skatterettsligt anses upplåtelse, som är kortare än 4–5 månader och utan möjlighet till förlängning, höra till hotellverksamhet.

Kraven på brandskydd i hotell är avsevärt högre än i bostadshus. Det ska bland annat finnas ett automatiskt utrymningslarm som ljuder i alla rum och larmet ska vara kopplat till räddningstjänsten. Det ska dessutom finnas larmknappar och brandsläckare på varje våningsplan samt utrymningsmarkeringar med nödbelysning.

Domar och beslut

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

Avvikelse från detaljplan

På Drottningholmsvägen, Kungsholmen, byggde fastighetsägaren Vapenfanan Förvaltning om ett hyreshus till lägenhetshotell. Under våren 2020 fick de ett föreläggande från Stadsbyggnadskontoret med krav på att den olovliga hotellverksamheten skulle upphöra. Skälet var att verksamheten stred mot detaljplanen samt saknade både bygglov och tillstånd från polisen. Därutöver gjorde en oberoende brandkonsult bedömningen att det bland annat skulle vara nödvändigt med installation av automatisk sprinkleranläggning i varje rum för att uppnå brandskyddskraven för hotellverksamhet. Om verksamheten inte upphörde hotades fastighetsägaren med 4 miljoner kronor i vite. Liknande krav ställdes på den som drev hotellverksamheten, Logitjänst Forenom. De riskerade att få betala en byggsanktionsavgift på 867 000 kronor om inte verksamheten upphörde. Fastighetsägaren valde att flytta ut hotellgästerna, ta ner skyltar och nyckelskåp och tömma lägenheterna på möbler. Genom att upphöra med hotellverksamheten före det utsatta datumet i juni 2020 undvek man både vitet och byggsanktionsavgiften.

I Upplands Väsby hyrde en annan fastighetsägare ut en hel byggnad till Forenom, som i sin tur hyrde ut rum och lägenheter till privatpersoner och företag. Uthyrningstiden varade mellan 30 dagar och 6 månader. Eftersom det saknades bygglov för ändrad användning beslutade Bygg- och miljönämnden i augusti 2019 att fastighetsägaren skulle betala en byggsanktionsavgift på 376 000 kronor. Mark- och miljödomstolen fastställde i september 2020 nämndens beslut och konstaterade att syftet med verksamheten inte var att tillhandahålla boende av varaktig karaktär. Domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen, men fastighetsägaren fick inte prövningstillstånd, vilket innebar att kravet på byggsanktionsavgiften kvarstod och att verksamheten skulle upphöra.

I Sigtuna har bygg- och miljönämnden beslutat om ett rekordstort vite om 15 miljoner kronor. Det ska dömas ut om inte fastighetsägaren Allfadern Ekill AB ändrar sitt nybyggda lägenhetshotell till det hyreshus som var planerat. Hotellet har 75 lägenheter som i dag blockhyrs av Logitjänst Forenom. Fastighetsägaren har svarat att de inte har möjlighet att påverka verksamhetsinriktningen. Enligt plan- och bygglagen är det dock fastighetsägarens ansvar att vidta rättelse om byggnaden används i strid mot detaljplan. Frågan är inte slutgiltigt avgjord.

Bulvan

Nyligen har Svea hovrätt avgjort ett mål som prövade om ett förmedlingsföretag var bulvan för fastighetsägaren. Frågan var om det fanns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren Carl Urban och förmedlingsföretaget Forenom Apartments som kunde antas ha utnyttjats för att kringgå en bestämmelse i lagen som gäller till förmån för en hyresgäst. I så fall hade hyresgästen haft samma rättigheter som om avtalet hade varit tecknat direkt med fastighetsägaren. Det skulle innebära att hyresgästen haft ett förstahandskontrakt med det skydd som hyreslagen ger.

I målet hade andrahandshyresgästen betalat 23 000 kronor per månad till förmedlingsföretaget, som i sin tur hade betalat 18 000 kronor i månaden till fastighetsägaren. Andrahandshyresgästen menade att skälig hyra var max 10 000 kronor per månad.

Svea hovrätt och Stockholms tingsrätt kom till samma slutsats, att förmedlingsföretaget inte agerat som bulvan för fastighetsägaren. Därmed förlorade andrahandshyresgästen målet – och rätten att bo kvar i lägenheten.

Både hovrätten och tingsrätten har redovisat uttalanden från förarbetena till lagen. En första förutsättning för att det ska finnas en intressegemenskap är att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, i det här fallet förmedlingsföretaget, antas vara i maskopi med varandra. Det innebär att de ska agera i samförstånd med varandra. Så kan anses vara fallet när förstahandshyresgästen är närstående till fastighetsägaren, är anställd eller har ekonomisk intressegemenskap. Exempel på ekonomisk intressegemenskap är när förstahandshyresgästen är ett bolag som fastighetsägaren kontrollerar. Även andra omständigheter kan leda till slutsatsen att parterna handlar i samförstånd. Uttrycket ”intressegemenskap” ska enligt förarbetena kunna ges en vidsträckt innebörd.

I målet menar dock hovrätten att förmedlingsföretaget har intagit en självständig ställning i förhållande till fastighetsägaren, att det inte är bevisat att förmedlingsföretaget agerat på uppdrag av fastighetsägaren. Omständigheten att båda parter tjänat pengar på tillvägagångssättet innebär inte heller att det föreligger någon intressegemenskap. Lagen föreskriver ett lägre beviskrav i den här typen av tvistemål, men både hovrätten och tingsrätten menar att andrahandshyresgästen har normalt beviskrav.

Vid kontakter med andrahandshyresgästen överväger han att överklaga domen till Högsta domstolen, bland annat på den grunden att beviskravet är för högt ställt av underinstanserna.

Återbetalning av överhyra

Den som hyr av ett uthyrningsbolag och betalar för mycket i hyra har rätt att få tillbaka mellanskillnaden mot förhandlad hyra eller bruksvärdeshyra. I ett flertal fall har hyresgäster fått tillbaka stora summor efter att ha framfört sådant krav. Ett exempel är ett par som hyrt en lägenhet på 34 kvadratmeter i Hässelby för 11 900 kronor i månaden. De hävdade att rätt hyra borde vara 6 300 kronor. Uthyrningsbolaget Freys Fastigheter ansåg att hyreslagens bestämmelser om återbetalning inte skulle gälla eftersom det rörde sig om ett blockhyresavtal. Hyresnämnden beslutade att hyran skulle vara 7 500 kronor och att paret skulle få tillbaka 47 616 kronor plus ränta. Hyresnämnden har avgjort flera ärenden till förmån för hyresgäster, ibland har parterna träffat hemliga överenskommelser för att inte offentliggöra beloppet.

Avstående från besittningsskydd

En hyresgäst blev efter elva år uppsagd från sin bostad av hyresvärden Jan Fredegård. Hyresvärden har tidigare på olika sätt försökt tvinga hyresgästen att flytta från lägenheten på Dellensvägen i Årsta. Uppsägningen har nu prövats i tingsrätten. En avgörande fråga är om det

avstående från besittningsskyddet som hyresgästen skrev under för mer än elva år sedan kunde göras gällande mot hyresgästen.

Det finns en möjlighet för hyresvärdar att hyra ut lägenheter utan besittningsskydd. Sådana avtal ska dock godkännas av hyresnämnden och ska ange varför besittningsskyddet ska tas bort samt får gälla högst fyra år. Detta för att hyresvärdar inte ska kunna missbruka möjligheten att avtala bort hyresgästens besittningsskydd.

Jan Fredegård har i förhöret uppgett att han regelmässigt under lång tid, säkert 15 år tillbaka, hyrt ut lägenheter där hyresgäster skrivit bort besittningsskyddet, utan att inhämta hyresnämndens godkännande. I stället får hyresgäster först skriva under hyresavtalet och sedan får de komma tillbaka till kontoret vid ett senare tillfälle för att skriva under en särskild handling där hyresgästen för all framtid avsäger sig sitt besittningsskydd. Hyresvärden menar till och med att detta är sedvanlig praxis på bostadsmarknaden.

Hyresgästen ansåg att förfarandet är i strid mot hyreslagen, som är en skyddslagstiftning, eftersom hyresnämnden inte hade godkänt avståendet och att det hade gått så lång tid sedan det undertecknades.

Jan Fredegård uppgav i domstolen att det är ett ”svinaktigt beteende” av hyresgästen att ifrågasätta giltigheten av överenskommelsen, att det var han som var utsatt för brott och att hyresgästen ”ockuperade lägenheten” till alldeles för låg hyra.

Södertörns tingsrätt kom fram till att hyresgästen inte hade avtalat bort sitt besittningsskydd vid tidpunkten då hyresavtalet tecknades, vilket i så fall hade varit ogiltigt. Däremot hade hyresgästen gjort det några veckor senare då hon enligt hyresvärden hade återkommit till kontoret för att underteckna överenskommelsen. Därmed ansåg tingsrätten att hyresgästen inte har något besittningsskydd och är tvungen att genast flytta från sin bostad.

Hyresgästen har överklagat domen till Svea hovrätt.

Olaglig bostadsförmedling

Det är vanligt att uthyrningsbolag agerar som förmedlare av bostäder. Enligt fastighetsmäklarlagen ska den som ägnar sig åt förmedling av hyreslägenheter vara registrerad och därmed stå under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn. Den som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter utan vara registrerad som hyresförmedlare kan dömas till böter eller fängelse i högst sex månader.

Det saknas uppgift om fällande brottmålsdomar gällande hyresförmedling i rättsdatabaser.

Fastighetsmäklarinspektionen har tidigare kritiserat sju registrerade förmedlare av hyresrätter som arbetar på väletablerade förmedlingsföretag. De hade begärt mångdubbelt mer än de 3 000 kronor som är den högsta ersättning de får kräva. Överdebiteringen har genomförts genom att förmedlingsföretaget tecknat avtal med fastighetsägare om att hyra ut lägenheter i andrahand. Inspektionen konstaterade att det finns mycket starka incitament för hyresförmedlaren att använda denna typ av affärsupplägg. Även för fastighetsägaren medför det ekonomiska fördelar att ingå ett avtal med hyresförmedlare som mellanhand, både vad gäller hyresnivå och hyresgästens möjligheter till sedvanligt besittningsskydd. Inspektionen menade till och med att det gick att ifrågasätta om hyresförmedlaren verksamhet i själva verket utgjorde en förmedling av förstahandskontrakt i stället för en andrahandsupplåtelse. Uttalandet kan uppfattas som att

Fastighetsmäklarinspektionen menar att uthyrningsbolaget egentligen agerar som bulvan för fastighetsägaren.

Enligt Fastighetsmäklarinspektionens mening är denna slags verksamhet inte förenlig med rollen som hyresförmedlare. Inspektionen fann att hyresförmedlarna brutit mot förbudet genom att bedriva förtroenderubbande verksamhet. Förseelserna bedömdes utgöra grund för en varning.

Samtliga sju hyresförmedlare fick dessutom sin registrering återkallad av inspektionen, eftersom de själva hade uppgett att de inte längre hade någon avsikt att arbeta som hyresförmedlare.

Blockhyresavtal

Ett sätt att reglera de rättsliga förhållandena mellan uthyrningsbolag och fastighetsägare är att teckna ett så kallat blockhyresavtal.

Om tre eller fler lägenheter hyrs ut genom samma avtal kan fastighetsägare och blockhyresgäst förhandla bort delar av hyreslagens tvingande bestämmelser. Det är inte avsikten att blockhyresgästen ska bosätta sig i lägenheterna utan de ska alltid hyras ut i andrahand. Syftet med blockuthyrningen kan variera. Ofta hyr kommuner lägenheter genom blockavtal för att kunna tillhandahålla sociala kontrakt åt personer som av olika anledningar inte kan få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

För att undantagen från lagen ska vara giltiga kan fastighetsägaren få dispens genom att hyresnämnden granskar och godkänner avtalet. Problemet med det är att ansökan görs av parterna själva utan att den part som ska bo i bostaden kommer till tals och som har det verkliga behovet av ett konsumentskydd. Den granskning av blockhyresavtalen som Hyresnämnden i Stockholm gör sker rutinmässigt och det är sällsynt att hyresnämnden underkänner avtalen.

Nyligen har dock hyresnämnden fattat flera beslut där blockhyresavtal har underkänts och ansökan om dispens avslagits. Skälet har varit att ansökningarna varit för vagt formulerade och det har inte gått att pröva om det funnits sakligt motiverade skäl för dispens från de tvingande bestämmelserna. Hyresnämnden har poängterat i besluten att det finns flera grundläggande skillnader mellan upplåtelse av bostäder och lokaler. För lokaler saknas direkt besittningsskydd och i princip gäller marknadshyra.

Brott mot hotell- och pensionatlagen

Det är brottsligt att driva hotellverksamhet utan tillstånd från polisen. Bolag eller företrädare för bolag kan dömas till företagsbot eller dagsböter. Det spelar ingen roll om det görs av okunskap eller med avsikt. Ett bolag i Solna har drivit ett hotell med minst 64 lägenheter utan tillstånd sedan 2016. De dömdes i tingsrätten till 20 000 kronor i företagsbot, trots att de rättade sig och fick tillstånd i maj 2020.

Bostadspolitisk historik

Redan på 1960-talet uppmärksammades problemet med att hyresvärdar ville hänföra bostäder till hotellrörelse. Syftet var att kringgå de bestämmelser som skulle skydda hyresgäster mot oskäligen hyror. På hotellrum rådde, precis som nu, marknadshyra. De bestämmelser som infördes i lagen om hotell- och pensionatrörelse ansåg det dåvarande statsrådet Svante Lundkvist (S) avsevärt skulle öka möjligheterna för att komma till rätta med kamouflerade hotell och olagliga försök att kräva oskäligen hyra för bostäder, även om statsrådet själv antog att olägenheterna inte förväntades bli helt undanröjda.

Misstänkt missbruk

Möjligheten att genom så kallat blockhyresavtal göra avsteg från hyreslagens tvingande bestämmelser infördes 1985. Sådana avsteg skulle dock prövas av hyresnämnden för att de skulle bli gällande mellan parterna. Syftet var att parterna själva i större utsträckning skulle få avtala om villkor som passade deras verksamhet bäst. Det gällde till exempel villkor om underhåll, hyran och uppsägningstid. Blockhyresavtal kom därmed att anpassas mer till bestämmelserna som gäller för lokaler.

Redan i propositionen befarade den dåvarande departementschefen Hans Gustafsson (S) att möjligheterna till blockuthyrning skulle kunna missbrukas av mindre nogräknade hyresvärdar. I stället för att hyra ut lägenheterna direkt till en bostadshyresgäst skulle hyresvärderna då hyra ut lägenheterna genom blockuthyrning till någon närstående. Detta för att kringgå de tvingande bestämmelserna som gäller till förmån för bostadshyresgäster. För att motverka sådana illojala beteenden infördes ett krav på en prövning och godkännande av hyresnämnden. Prövningen skulle främst bedöma om det förelåg ett seriöst behov av blockuthyrning. Som exempel på ett seriöst behov angavs en läroanstalts behov av studentbostäder eller en arbetsgivares behov av personalbostäder.

De lagändringar som genomfördes 1994 innebar att det skulle vara tillräckligt att minst tre lägenheter ingick i ett blockhyresavtal för att hyresnämnden skulle kunna godkänna undantag från hyreslagens bestämmelser. Som skäl för detta framhölls kommunernas behov av att tillhandhålla bostäder för äldre, sjuka eller handikappade personer. Den biträdande justitieministern i den borgerliga regeringen, Reidunn Laurén (Opol), ansåg att det inte fanns någon risk för missbruk eftersom hyresnämnden skulle pröva om blockhyresavtalen uppfyllde ett seriöst syfte.

Skyddet stärks

Riksdagsman Anders Ygeman (S) framställde år 2000 en interpellation till statsrådet Lars-Erik Lövdén (S) om just utbredningen av lägenhetshotell och tillämpningen av blockhyresavtal. Ygeman menade att bostadsbristen är ett stort problem och att tusentals vanliga hyresrätter undanhölls bostadssökande för att i stället hyras ut till företag till 3–4 gånger högre hyra än vad som hade gällt om hyran hade förhandlats. Han menade också att lagstiftaren aldrig hade förutsett denna situation och att den nuvarande lagstiftningen inte är anpassad till dessa förhållanden. Efter kontakter med chefen för hyresnämnden i Stockholm, Håkan Julius, hade han fått uppgiften om att detta var ett problem som fordrade en lagändring för att komma till rätta med. Ygeman ifrågasatte också om blockuthyrning till lägenhetshotell verkligen var ett seriöst skäl.

Statsrådet uppgav att han ansåg att reglerna var ganska väl anpassade men att hyresgästerna sällan kräver prövning av sin hyra. Lövdén var medveten om att användningen av blockhyresavtal kan vara ett problem som i viss mån ökat i omfattning, men menade också att det var ett relativt marginellt problem. Statsrådet uppgav också att han avsåg att noga följa utvecklingen och hyresnämndens praxis.

I syfte att stärka andrahandshyresgästers besittningsskydd i upplåtelser som genomförs med stöd av blockhyresavtal infördes ändå nya bestämmelser år 2002. De innebar att en andrahandshyresgäst fick samma besittningsskydd som en förstahandshyresgäst i förhållande till den som upplät lägenheten till andrahandshyresgästen. Det dåvarande statsrådet Lars-Erik Lövdén (S) uttalade i propositionen att utgångspunkten är att alla uthyrningar av bostadslägenheter ska vara förenade med besittningsskydd. Endast om det förelåg särskilda förhållanden bör denna princip ifrågasättas. Som exempel på när blockhyresavtal kommer till användning framhölls upplåtelser som riktas till särskilda kategorier av hyresgäster såsom studenter, äldre, psykiskt sjuka, missbrukare och anställda i ett företag eller anställda på en myndighet.

Stadsrådet Lövdén förutspådde att ett sådant utvidgat besittningsskydd skulle minska risken för att mindre seriösa hyresvärdar utnyttjade bestämmelserna kring blockuthyrning i syfte att kringgå det skydd som hyresgäster har rätt till. En ökad användning av blockhyresavtal vid upplåtelser i lägenhetshotell talade också för behovet av ett förstärkt besittningsskydd.

Fritt att förvärva

Lagen om förvärv av hyresfastigheter upphävdes 2010. Den så kallade förvärvslagen innebar att den som ville köpa ett hyreshus först skulle ansöka hos kommunen för att få tillstånd. Om kommunen fann anledning att ifrågasätta den nya hyresvärdens lämplighet kunde de vägra sådant tillstånd. En anledning till det kunde vara att förvärvaren inte förväntades uppfylla god sed i hyresförhållanden, om förvärvaren tidigare misskött hyreshus, visat klandervärt beteende eller tillåtit olaglig verksamhet i sina fastigheter. Exempelvis kunde tillstånd vägras om förvärvaren tidigare inte lämnat tillräckligt många lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm. Efter det att förvärvslagen upphörde är det uppenbart att flera stora privata hyresvärdar inte längre lämnar några lägenheter till bostadsförmedlingen.

Hur går det till?

Fastighetsägare använder flera metoder för att kringgå tvingande bestämmelser som ska skydda hyresgäster mot oskäliga bostadsförhållanden. Metoderna går ut på att hyra ut bostäder utan att hyresgästen har rätt att bo kvar och till högre hyra, det vill säga utan sedvanligt besittningsskydd och till marknadshyra.

I ett första steg behövs lediga lägenheter. Dessa kan uppkomma genom att hyresgästen avlidit, flyttat frivilligt eller tvingats från lägenheten. Genom offensiva uppsägningar, att motverka lägenhetsbyten eller på annat sätt utöva påtryckning för att förmå hyresgäster att flytta, kan fastighetsägaren också tomställa lägenheter.

Som ett aktuellt exempel på det kan nämnas att i en fastighet i Gamla stan har tingsrätten nyligen avgjort en tvist. Där blev hyresgästen uppsagd på grund av påstådda störningar av att ha hyrt ut delar av lägenheten via Airbnb, att det varit fråga om otillåten andrahandsuthyrning samt att hyresgästen tagit ut oskälig hyra. I samma fastighet bedriver fastighetsägaren själv uthyrning av hotellägenheter, också via Airbnb. Hyresgästen har sedan länge upphört med uthyrningen, trots det vidhåller hyresvärden att hyresgästen ska tvingas flytta. Tingsrätten fann dock att det saknades grund för att vråka hyresgästen. Domen överklagades till hovrätten som inte lämnade prövningstillstånd. Hyresvärden vill således vråka hyresgästen för något som hyresvärden tillåter sig själv att göra. Det finns misstankar om att hyresvärden hade som målsättning att komma över lägenheten för att få ytterligare en hotellägenhet i sitt bestånd.

Hyresgäster som sedan tidigare bor på korttidsavtal, så kallade rivningskontrakt, kan snabbt sägas upp av fastighetsägaren när denne vill ha lägenheten tomställd.

Inför upprustningsarbeten är det inte ovanligt att fastighetsägare meddelar hyresgäster att det kommer uppstå stora problem och störningar under tiden som arbetet pågår samt att hyran efter upprustningen ska chockhöjas. Detta för att förmå hyresgästen att lämna lägenheten eller godta ett mindre fördelaktigt alternativ till bostad. Det förekommer också att fastighetsägare "köper ut" hyresgäster från hyresavtalet. Ofta känner hyresgästen sig tvingad att flytta.

En fastighetsägare kan också tillskapa ytterligare bostäder genom att ta i anspråk allmänna utrymmen såsom vindar, förråd, tvättstuga, cykelrum och barnvagnsrum. I samband med ombyggnad är det inte heller ovanligt att det tillskapas fler lägenheter genom att större lägenheter delas och byggs om.

När det finns outhyrda lägenheter får fastighetsägaren större möjligheter att själv bestämma vilken hyra lägenheten ska ha och vem som ska få hyra den. Att hyra ut en hotellägenhet ger avsevärt större intäkter än att hyra ut en omöblerad lägenhet med tillsvidarekontrakt och besittningsskydd.

Det finns i huvudsak två metoder för hyresvärdar att hyra ut hotellägenheter: att hyra ut direkt eller via uthyrningsbolag. Den ena metoden är att hyresvärden själv hyr ut direkt till privatpersoner eller företag. Det kan vara turister som söker ett fritidsboende i en hemliknande miljö, med möjlighet att själv laga sin mat. Det kan vara företag som behöver tillfälliga bostäder för anställda från andra orter. Det kan även vara personer som av olika skäl behöver ett boende med kort varsel, till exempel vid skilsmässa eller av andra mer tvingande omständigheter.

Digitala plattformar, bokningssajter, används för att få kontakt med bostadssökande, det kan exempelvis vara Airbnb, Booking.com eller Blocket. Tjänster som från början utvecklades för att vara mötesplatser mellan personer har också blivit arenor för kommersiella aktörer.

Den andra metoden är att använda en person eller ett uthyrningsbolag som avtalspart mellan fastighetsägaren och hyresgästen. Konstruktionen har som syfte att beröva hyresgästen besittningsskyddet och att det ska framstå som att hyresnivån är skälig. Detta görs i skenet av att det skulle vara en tillfällig bostad under hotelliknande omständigheter, en hotellägenhet.

Det finns ett stort antal personer och bolag som har som verksamhet att vara mellanhand och hyra ut bostäder på detta sätt. Dessa sköter marknadsföring, kontraktsskrivning, uthyrning, möblering, städning och förvaltning. Exempel på sådana företag är Beautiful Apartments, Forenom eller Bostad Direkt. Vissa marknadsför sig i första hand mot företag, andra har en bredare kundkrets och erbjuder hotellägenheter också på olika digitala plattformar.

Ett sätt att reglera förhållandet mellan fastighetsägaren och uthyrningsbolaget är att skriva ett blockhyresavtal. I ett sådant avtal kan avsteg göras från vissa av hyreslagens bestämmelser. För att de ska gälla ska hyresnämnden godkänna avtalet. Det förekommer dock att uthyrningsbolag används som mellanhand utan att blockhyresavtal tecknats eller godkänts av hyresnämnden.

Lägenhetshotell i nyproduktion

I Märsta norr om Stockholm uppförde ett mindre fastighetsbolag, Allfadern Ekill, ett flerbostadshus under förespegligen att det skulle hyras ut som hyresrätter. När sedan de 75 lägenheterna stod klara 2020 framgick att lägenheter kunde hyras på korta tider, från endast ett dygn i taget, dessutom till hyresnivåer som uppgick till flera gånger högre hyra än om de hade hyrts ut som vanliga hyresrätter. Det stod också klart att huset inte uppfyllde de brandsäkerhetskrav som gäller för hotell och att det beviljade bygglovets avsåg uppförande av bostäder, inte hotell. Bostäder som används som hotell bryter mot flera lagar.

I Sundbyberg har fastighetsbolaget Wallenstam nyligen uppfört ett tiovaningshus för att i sin helhet användas som lägenhetshotell. De 85 lägenheterna ska hyras ut till företag på minst sex månader och är möblerade och fullt utrustade med köksutrustning. Wallenstam planerar flera liknade projekt, både i Stockholm och Göteborg.

Coliving

Ett relativt nytt begrepp har tillkommit på Stockholms bostadsmarknad – coliving. Det kan närmast beskrivas som en ny form av korridorboende, som är en välkänd boendeform hos många studenter. Coliving innebär att en större bostadslägenhet delas av flera hyresgäster med gemensam tillgång till kök, toalett och badrum samt vardagsrum. Hyresgästerna har varsitt sovrum, ofta med begränsningar hur många som får bo där. I hyran kan möbler och fullt utrustat kök ingå. Andra tjänster som kan tillhandahållas är exempelvis städning och tvätt, antingen obligatoriska att betala för eller som tillval.

Coliving marknadsförs som ett flexibelt boende där hyresgästerna bor själva men lever tillsammans med övriga boende i lägenheten. Det beskrivs som en sorts hybrid mellan hotell och vanlig bostad. Syftet är att detta ska vara hyresgästernas stadigvarande bostad. Ett sovrum på 25–35 kvadratmeters boyta kan kosta 20 000 kronor i månaden. En av Sveriges största hyresvärdar, Wallenstam, har i större skala börjat hyra ut rum, nu senast i ett hus i Haninge med plats för 100

hyresgäster. Coliving finns också på Södermalm, Östermalm, Spånga och Lidingö och flera projekt är planerade.

Botell

En nyare variant på lägenhetshotell är Botell. I grunden är det som ett lägenhetshotell men med skillnaden att lägenheterna ägs enskilt av flera ägare. Det liknar en bostadsrättsförening där bostadsrättshavarna hyr ut sina bostäder när de själva inte använder den. Uthyrningen sköts då av ett uthyrningsbolag. I Stockholm finns ett botell i Bromma med ett 80-tal lägenheter. I Solna uppförs nu ett botell med 160 ägarlägenheter.

Hur ser situationen ut i Stockholm?

För att ta reda på hur stor omfattning lägenhetshotell utgör, har vi dels tittat på hur många bostäder som finns i dag och hur de fördelas utifrån upplåtelseform: hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, dels hur dessa lägenheter förmedlas. Därefter beskrivs uthyrningsbolagens verksamhet och omfattning. Dessa är en förutsättning för att kunna hyra ut hyresrätter som hotellägenheter.

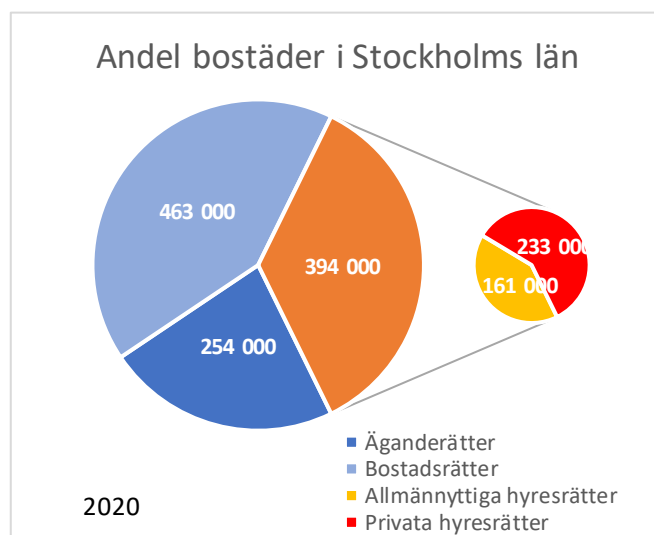
Hyresnämndens tillståndsgivning av blockhyresavtal är ett verktyg för att få insyn i avtalsförhållandet mellan uthyrningsbolag och fastighetsägare. Dessutom syns här trenden i antal ärenden.

Samtliga hotell ska vara anmälda till polisens register. Genom att granska antalet registrerade lägenhetshotell och jämföra det med uppgifter från andra källor, breddas bilden av förekomsten av hotellägenheter i Stockholm.

Antalet bostäder

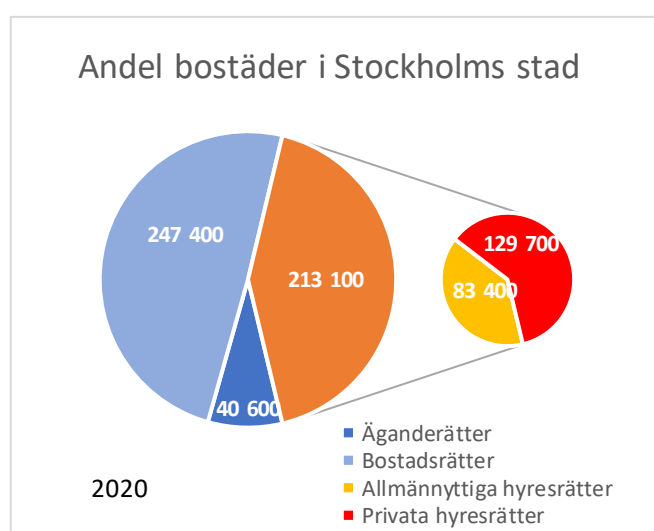
Det fanns 1 111 000 bostäder i Stockholms län 2020. Av dessa är en tredjedel hyresrätter, 394 000 stycken. Jämfört med år 2014 har hyresrätterna blivit 16 000 fler, medan antalet bostäder totalt har ökat med 104 000. De flesta hyresrätterna ägs av privata fastighetsägare, antalet uppgår i dag till 233 000 lägenheter.

Hyresrätternas andel av det totala beståndet i Stockholms län är cirka en tredjedel, varav merparten är privata hyresrätter. Källa: SCB



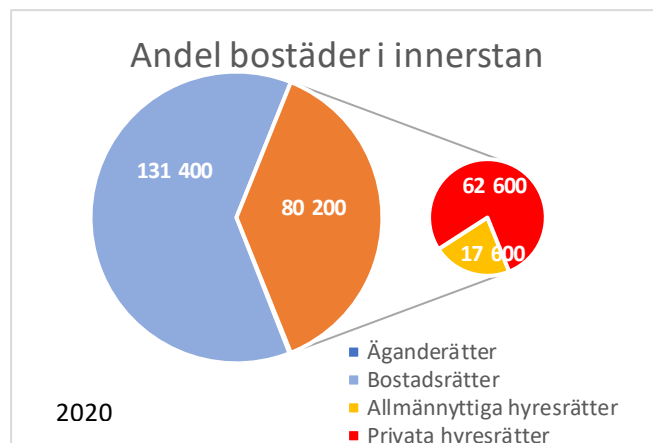
I Stockholms stad fanns 501 000 bostäder år 2020, varav 213 100 är hyresrätter och större delen, 129 700 hyresrätter, ägs av en privat hyresvärd. Sex år tidigare var antalet hyresrätter 204 500 och de privata hyresvärdarnas bestånd uppgick till 126 600 lägenheter. Under perioden har det blivit 3 400 fler privatägda hyresrätter.

I Stockholms stad är andelen hyresrätter något fler, även här är merparten privata hyresrätter. Källa: SCB



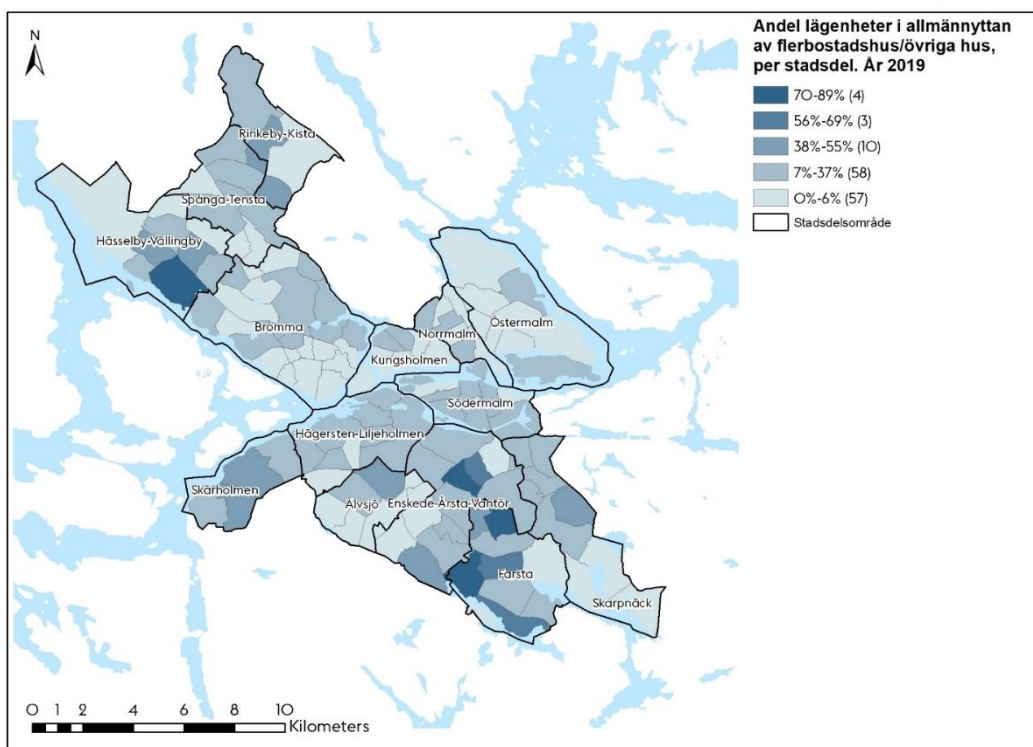
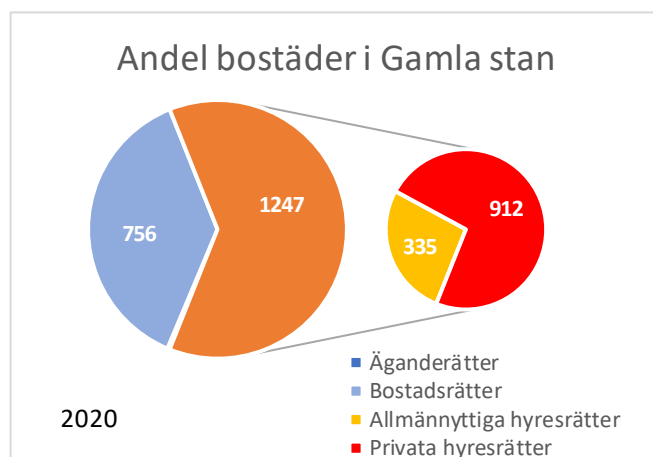
I Stockholms innerstad fanns 212 000 bostäder år 2020, av dessa var knappt en tredjedel, 80 200, hyresrätter. De privata hyresvärdarnas bestånd uppgick till 62 600 och allmännyttans till 17 600. Sedan 2014 har antalet privata hyresrätter nettoökad med ett par hundra, medan antalet bostadsrätter blivit 13 000 fler.

I Stockholms innerstad finns så få äganderätter att tårtbiten inte syns, 339 stycken. De privatägda hyresrätterna är tre gånger fler än de allmännyttiga. Källa: Sweco/SCB



I stadsdelen Storkyrkan, det som vi vanligen kallar Gamla stan, är hyresrätterna i majoritet. Det fanns 335 allmännyttiga och 912 privata hyresrätter år 2020, medan antalet bostadsrätter var 766 och äganderätterna 6. Det är marginella förändringar här sedan 2014.

I Gamla stan finns också så få äganderätter att tårtbiten inte syns, 6 stycken. De privatägda hyresrätterna är tre gånger fler än de allmännyttiga. Källa: Sweco/SCB



Fördelningen av allmännyttiga hyresrätter är ojämn i Stockholms stadsdelar. Källa: Sweco/SCB.

De privata hyresvärdarna dominerar också i flera av de större kommunerna i länet. I sex av kommunerna i Stockholms län saknas helt ett allmännyttigt kommunägt bostadsbolag.

Bostadsförmedling

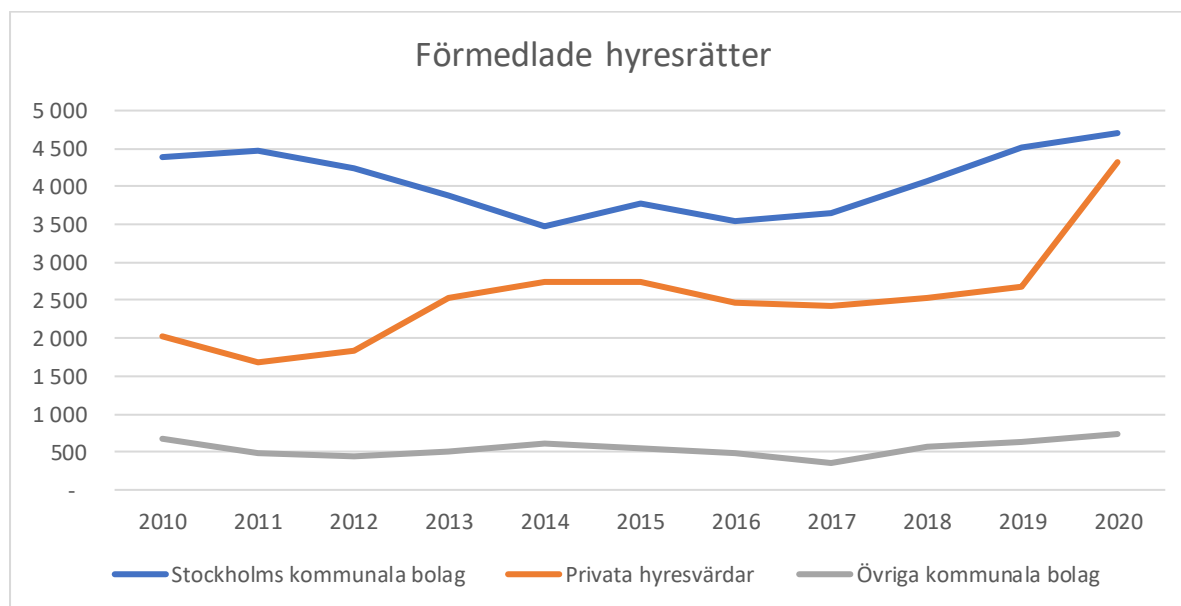
Bostäder förmedlas i Stockholm främst via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Det finns också köer hos flera kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare. Vissa mindre hyresvärdar använder sig av Blocket för att hitta nya hyresgäster. Även Airbnb används för att förmedla lägenheter och rum.

Bostadsförmedlingen förmedlade 2020 omkring 17 700 bostäder. Av dem var 10 600 vanliga hyresrätter, 5 100 student- och ungdomsbostäder, 1 500 korttidskontrakt och 375 senior- och trygghetsbostäder. Stockholms kommunala bostadsbolag Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem, lämnar samtliga lediga lägenheter till bostadsförmedlingen. Totalt lämnade de ungefär lika många lägenheter som samtliga privata hyresvärdar, trots att de privata hyresvärdarna har ett dubbelt så stort bestånd.

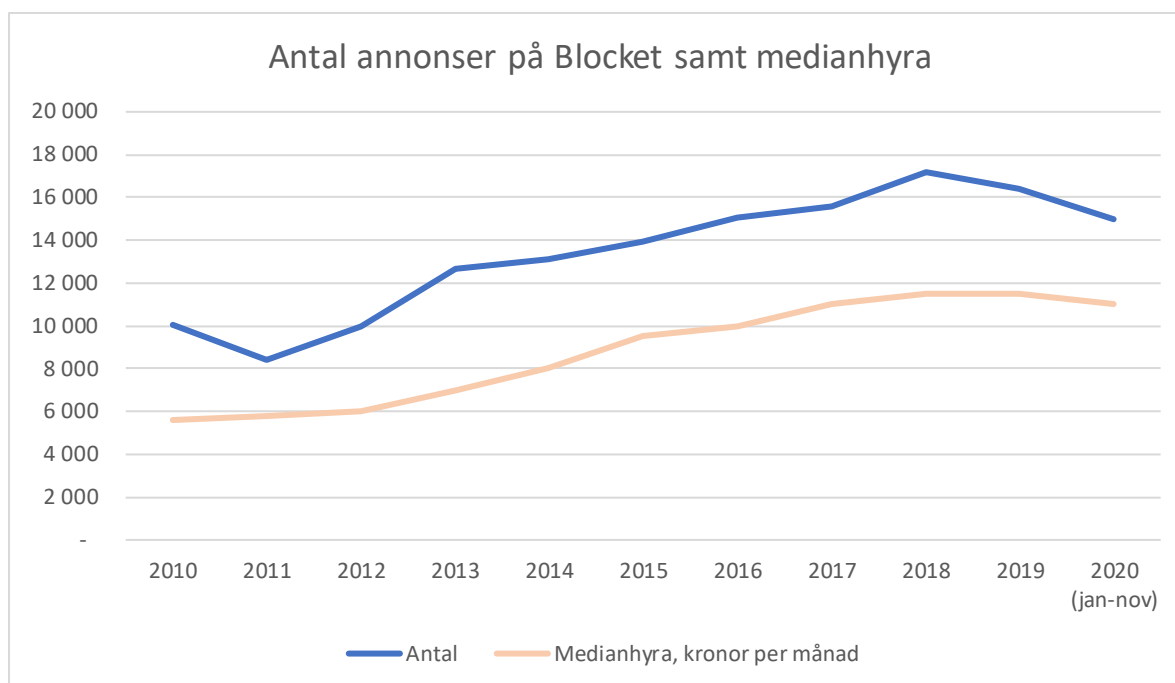
De privata hyresvärdarna förmedlar i större utsträckning kontrakt utan besittningsskydd. Den ena typen är korttidskontrakt, som är tillfälliga kontrakt som förutsätter att hyresgästen avtalar bort sin rätt till besittningsskydd. Den andra formen av tillfälliga kontrakt som förmedlas är studentbostäder där hyreskontraktet endast gäller under tiden hyresgästen studerar. Dessa kontrakt kan inte överlåtas eller användas vid lägenhetsbyte.

En stor del av de lägenheter som lämnats till bostadsförmedlingen av privata hyresvärdar är nyproduktion. I samband med att Stockholms stad tillåter fastighetsägare att uppföra nya bostäder, så kallad markanvisning, ställs vissa krav: ”Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.” Det har också skett en uppgång i antalet nyproducerade lägenheter som förmedlats av bostadsförmedlingen.

Efter att ha rensat statistiken från nyproduktion och tillfälliga kontrakt står de kommunala bostadsbolagen i Stockholm över tid för nästan dubbelt så många lägenheter som de privata bolagen i hela länet. Därutöver förmedlar några kommunala bostadsbolag i länet via bostadsförmedlingen.



Bostadsförmedlingens förmedlade lägenheter på tillsvidareavtal med sedvanligt besittningsskydd, utom nyproduktion. Källa: Bostadsförmedlingen.



Antalet annonser på Blocket ökar, från 10 000 år 2010 till 16 400 år 2019, för lägenheter 1–4 rum och kök i Stockholms kommun. Under samma period har hyrorna fördubblats från 5 600 till 11 500 kronor per månad. Medianlägenheten har minskat från 44 till 39 kvadratmeter.

Källa: Blocket.

Statistiken från Blocket visar också på en ökning av bostadsannonser men det går det inte att se någon motsvarande ökning för antal tillsvidarekontrakt från de privata bolagen i bostadsförmedlingens statistik.

Stockholms tre största allmännyttiga bolag förmedlar varje år 5,4 procent av sitt bestånd till nya hyresgäster via bostadsförmedlingen. Om hyresvärdarna i det privata beståndet lämnade lika stor andel skulle omkring 7 000 lägenheter bli tillgängliga via bostadsförmedlingen varje år. Antalet lägenheter med tillsvidareavtal som lämnas av privata fastighetsägare uppgick 2020 till cirka 4 300 lägenheter.

Omsättning i uthyrningsbolagen

Det förekommer att privata hyresvärdar hyr ut lägenheter till ett uthyrningsbolag som i sin tur hyr ut lägenheterna till företag eller privatpersoner. Genom att granska ett större antal uthyrningsbolags verksamhet och omsättning, ges en bild av marknadens utveckling och hur många hotellägenheter som kan finnas.

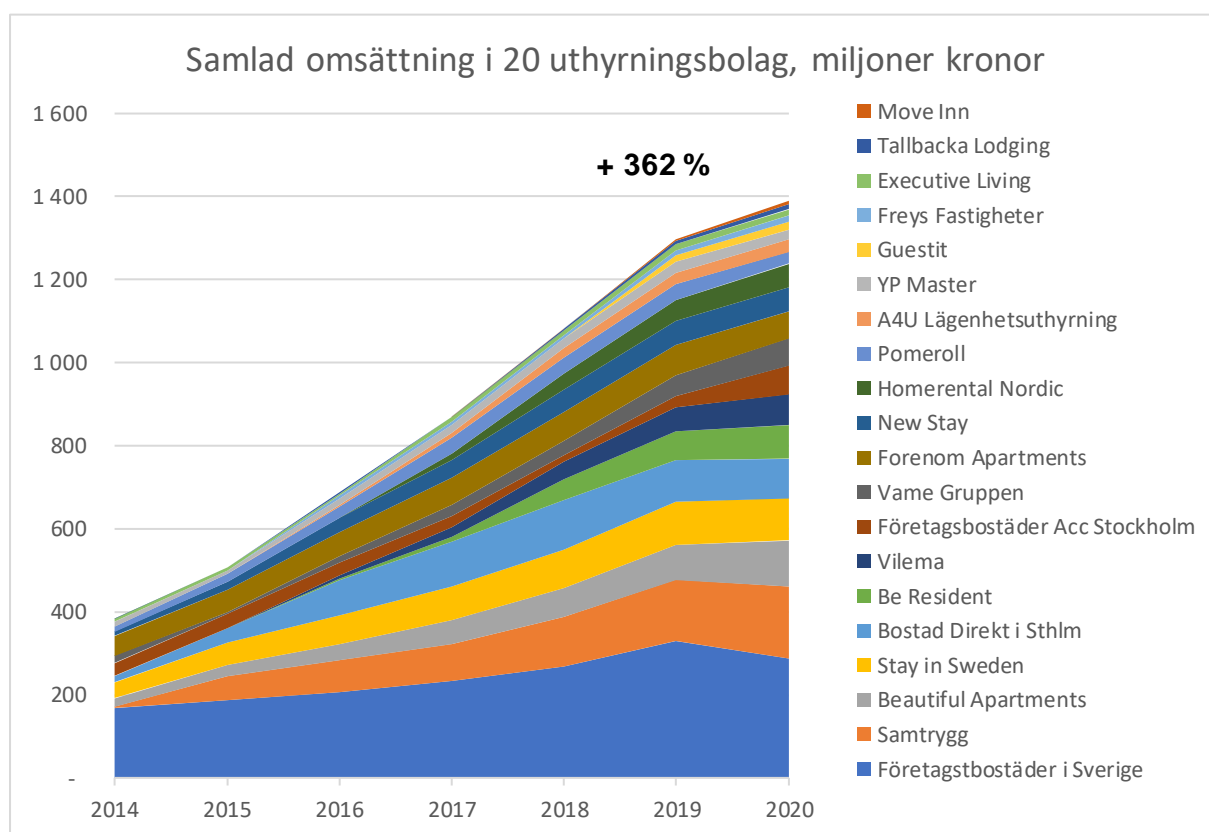
Några av bolagen har lägenhetshotell i Stockholm med tillstånd av polisen. Det gäller till exempel Logitjänst Forenom som har fem hotell med 760 rum, Biz Apartment HS med fyra hotell och 630 rum samt Apart directs tre hotell med drygt 240 rum. Dessa bolag är inte med i urvalet eftersom undersökningen primärt fokuserar på antal hyreslägenheter i bostadshus som används som hotellägenheter.

De uthyrningsbolag som annonserar hotellägenheter lämnar sällan ut adresser, hyresnivå eller antal lediga objekt. Det är en ljusskygg verksamhet. Det leder till att svårigheter att med bestämdhet uttala sig om hur många hotellägenheter som finns. En annan otydlighet är vilken upplåtelseform som hotellägenheten ursprungligen haft. Utgångspunkten är dock att alla bostäder som hyrs ut i andra hand i lagens mening är att anse som hyresrätter.

Tjugo av uthyrningsbolagen har valts ut, för att de på olika sätt skapar förutsättningar för hyresvärdar att ta ut marknadshyra för bostadslägenheter. De tillhandahåller olika koncept och vänder sig delvis till olika målgrupper. Det kan vara fastighetsägare som avser att hyra ut hotellägenheter, bostadsrättshavare och hyresgäster som vill hyra ut lägenheter i andra hand eller villaägare. Uthyrningsbolagen erbjuder också olika typer av lösningar för till exempelvis företag med behov av bostäder till anställda, kommuner och turister.

De utvalda bolagen verkar huvudsakligen i Stockholms län, men kan också ha verksamhet i andra delar av landet. De hyr ut hotellägenheter som från början varit hyresrätter, men också bostadsrätter och äganderätter förekommer.

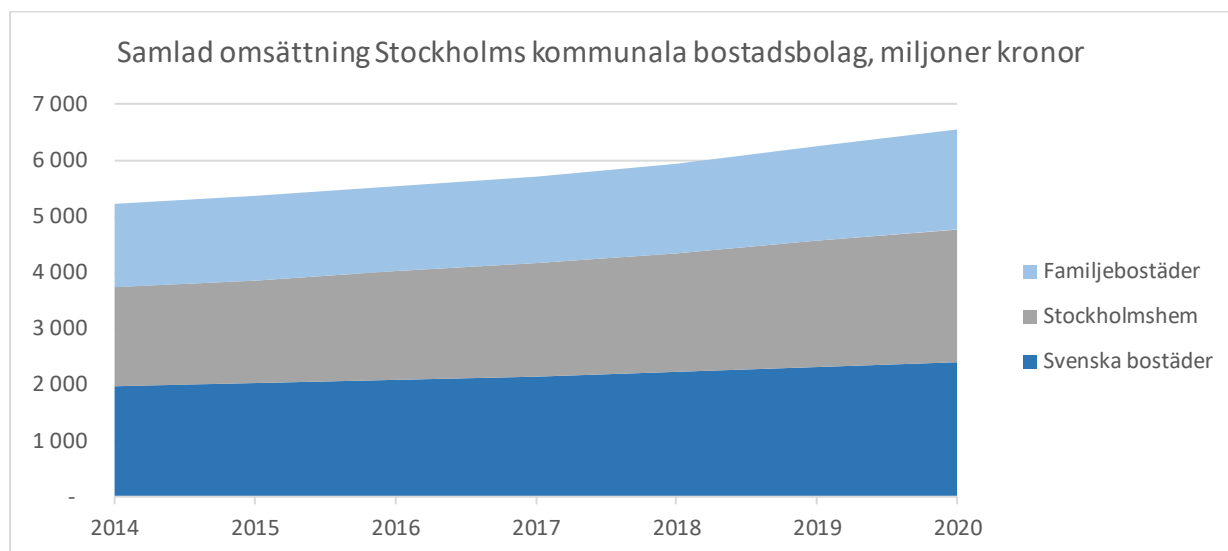
Av uthyrningsbolagens årsredovisningar framgår att omsättningen har ökat kraftigt. Under åren 2014–2020 ökade bolagens omsättning från 384 miljoner kronor till 1 390 miljoner, det är en ökning med 362 procent. Sammanlagt har dessa bolag omsatt nästan 6,3 miljarder kronor under perioden.



Omsättningen i uthyrningsbolagen har ökat dramatiskt de senaste sex åren samtidigt som bolagen har blivit betydligt fler. Källa: Bolagens årsredovisningar.

Som jämförelse kan nämnas att Stockholm Stads allmännyttiga bostadsbolag, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder, under samma tidsperiod hade en omsättningsökning med

drygt 25 procent. De äger tillsammans 75 000 bostadslägenheter och vid en sammanställning framgår att omsättningen för bostäder under perioden 2014–2020 ökade från 5,2 miljarder till 6,5 miljarder kronor.



Omsättningen i Stockholms stads kommunala bostadsbolag ökade med 25 procent mellan 2014 och 2020. Källa: Bolagens årsredovisningar.

Hur många lägenheter uthyrningsbolagen hyr ut framgår bara delvis av deras årsredovisningar och hemsidor. Ett par bolag anger hur många lägenheter de har. Ett av bolagen är Företagsbostäder i Sverige, det största bolaget i sammanställningen med en nettointäkt på 289 miljoner kronor och 2 375 lägenheter. Med en beläggning på 100 procent gör det en månadshyra på 10 140 kronor, med en beläggning motsvarande SCB:s genomsnitt för hotellbranschen i Stor-Stockholm på 66 procent innebär det en månadshyra på 15 364 kronor. Ett annat bolag som redovisar antal lägenheter är Beautiful Apartments med 700 lägenheter. De skriver i förvaltningsberättelsen att beläggningen under pandemin hållit sig kvar runt 80 procent, vilket i så fall betyder att den genomsnittliga månadshyran är 16 518 kronor.

| Uthyrningsbolag | Omsättning | Antal lgh | Månadshyra vid procentuell beläggning | | |
|----------------------|------------|-----------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| | | | 100 % | 66 % | 80 % |
| Företagsbostäder | 289 mkr | 2 375 | 10 140 kr | 15 364 kr | |
| Beautiful Apartments | 111 mkr | 700 | | | 16 518 kr |

Utifrån bolagens sammanlagda omsättning går det att göra en uppskattning av totala antalet hotellägenheter:

- De 20 bolagens samlade omsättning uppgick 2020 till 1 390 miljoner kronor.
- Vid antagandet att hotellägenheterna i genomsnitt har en månadshyra på 15 000 kronor och är uthyrda alla månader ger det cirka 7 700 hotellägenheter.
- Är hyran i genomsnitt 10 000 kronor handlar det om 11 583 hotellägenheter.
- Med genomsnittlig beläggning i Stor-Stockholm på 66 procent, innebär det att 11 700 till 17 550 hotellägenheter omfattas av dessa bolags uthyrningar.

| Omsättning totalt 1 390 mkr | Antal lägenheter om månadshyran är 10 000 kr | Antal lägenheter om månadshyran är 15 000 kr |
|--------------------------------|---|---|
| 100 % beläggning | 11 583 | 7 722 |
| 66 % beläggning | 17 550 | 11 700 |

Detta kan dock inte ensamt användas som ett mått för hur många hotellägenheter det i dag finns i Stockholm. Uthyrningsbolagen har i vissa fall verksamhet också i övriga landet. Å andra sidan är dessa 20 bolag bara en del av det totala antalet aktörer som hyr ut hotellägenheter i länet.

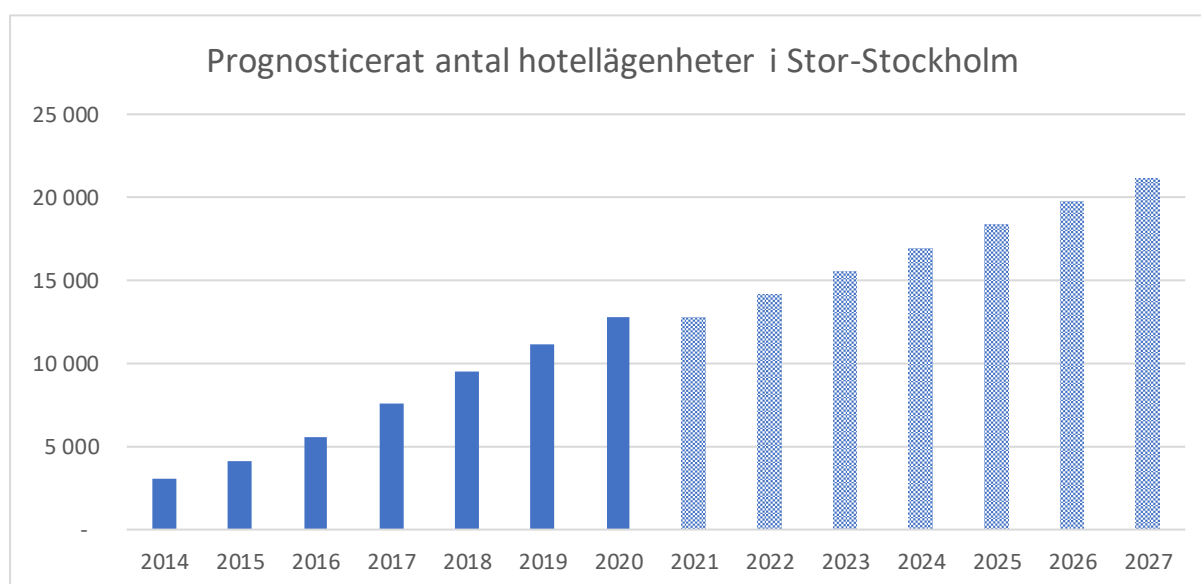
Effekter av pandemin

Pandemin har inneburit en viss nedgång under 2020 för några bolag, medan andra gått bättre än året innan och de flesta inte påverkats. I bolagens förvaltningsberättelser redovisas att flera bolag inte drabbats särskilt hårt av pandemin. Det tyder på att dessa uthyrningsbolag i huvudsak får sina intäkter från den inhemska efterfrågan av bostäder och inte från turister. De bolag som har registrerade lägenhetshotell har däremot gått påtagligt sämre ekonomiskt.

Prognos utifrån omsättningen

Uthyrningsbolagens närmast explosionsartade omsättningsökning är uppenbar. Trenden är också tydlig, tillsammans med den bostadsbrist som råder i Stor-Stockholm skapar det förutsättningar för att verksamheten ska växa ytterligare.

En försiktig bedömning är att uthyrningsbolagen inom en femårsperiod kommer att disponera omkring 20 000 hotellägenheter i Stor-Stockholm och att de kommer att utgöra en växande andel på hyresrättens bekostnad.



Bedömning av antalet hotellägenheter i uthyrningsbolagen samt prognosticerad utveckling.

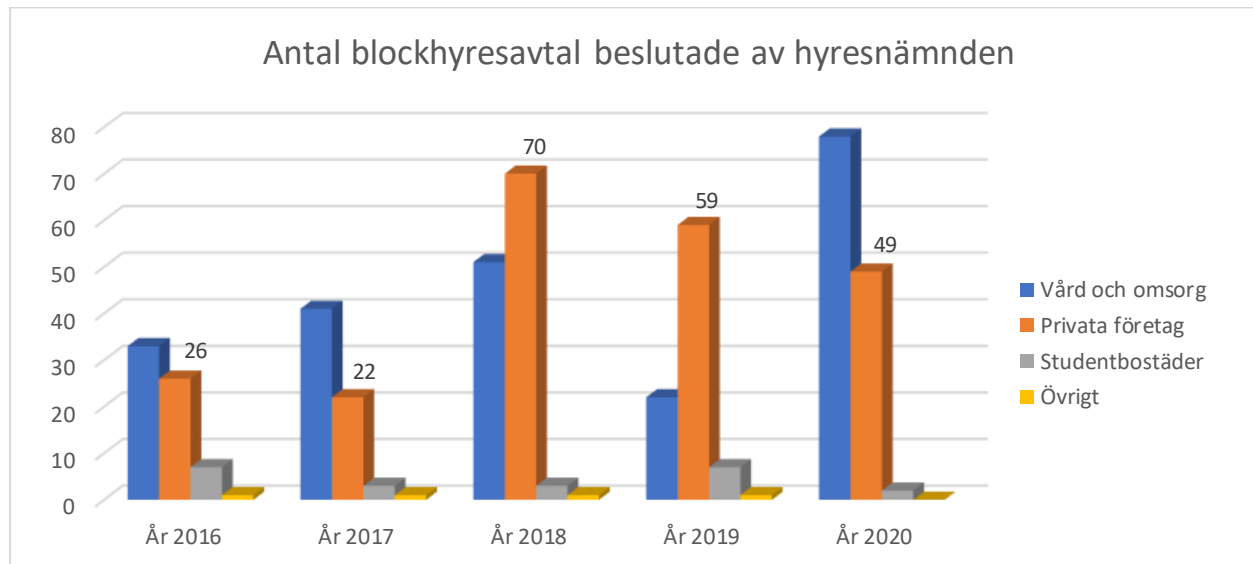
Blockuthyrningsärenden i hyresnämnden

Antalet beviljade avtal om blockuthyrning har ökat och flest ärenden beviljades år 2020. Detta år står det kommunala bostadsbolaget Micasa, som hyr ut vård- och omsorgsbostäder, för ett 50-tal ansökningar.

| år | antal |
|------|-------|
| 2016 | 67 |
| 2017 | 67 |
| 2018 | 125 |
| 2019 | 89 |
| 2020 | 129 |

Ansökningarna har sorterats efter den typ av verksamhet som blockhyresgästen har som huvudsyfte.

- Vård och omsorg: det kan vara sociala kontrakt som kommunen ansvarar för och vårdinrättningar som blockhyr lägenheter.
- Studentbostäder: lärosäten, stiftelser eller studentkårer som hyr lägenheter för studenter eller gästforskare.
- Privata företag: företag som antingen hyr direkt till sina anställda eller förmedlingsföretag vars syfte är att tillhandahålla lägenhetshotell.
- Övrigt: myndigheter.



Antal avslutade ärenden med blockhyresavtal i hyresnämnden i Stockholm. Blockhyresavtal där avsikten är att hyra ut till företag, privatpersoner eller lägenhetshotell står för en stor andel. Källa: Hyresnämnden i Stockholm.

Antalet beviljade ansökningar ökar. Hur många lägenheter som omfattas i varje avtal framgår inte av besluten från hyresnämnden. Men blockhyresavtalen sträcker sig oftast över många år och antalet lägenheter som blockuthyrs ökar ständigt, eftersom de adderas till de tidigare godkända.

Sett över tid har det blivit vanligare att blockuthyrning sker till företag som inriktar sig på att tillhandahålla bostäder i lägenhetshotell. Antalet beviljade blockhyresavtal till privata företag har

mer än tredubblades år 2018 och har därefter legat på ungefär samma nivå med 50–70 ärenden per år. Vid närmare granskning av godkända blockhyresavtal till privata företag år 2018 omfattade avtalen 464 lägenheter. År 2019 var det 257 lägenheter. Här finns också ett mörkertal, eftersom det i flera avtal inte gick att utläsa antalet lägenheter som skulle omfattas av blockuthyrningen. Många hyresvärdar tecknar dessutom avtal med till exempel uthyrningsbolag utan att ansöka om dispens, eftersom det finns ett gemensamt ekonomiskt intresse för både hyresvärd och uthyrningsbolag att deras affärsförhållande fortsätter. Det är först vid en tvist mellan parterna som hyresnämndens beslut får betydelse.

De paragrafer från hyreslagen som vanligtvis förhandlats bort mellan fastighetsägaren och uthyrningsbolaget och som därefter godkänts av hyresnämnden är:

- möjligheten för blockhyresgästen att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid
- hyresvärdens underhållsansvar, blockhyresgästens möjlighet för nedsättning av hyran till följd av hinder och men och möjligheten att begära åtgärdsföreläggande för de brister som finns
- inflytande vid förbättringsåtgärder
- bestämmelser om hyran
- vårdplikt för lägenheten samt skadeståndsansvar
- uppsägning av pant- eller borgensåtagande
- rätt till byte
- möjlighet att pröva hyran

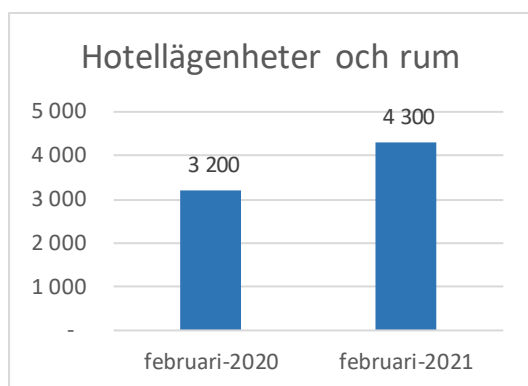
Det är tydligt att hyresnämnden inte alltid bedömer lämpligheten i de paragrafer som avtalats bort mellan parterna. Bland annat är det tveksamt om det ens är möjligt att avtala bort uppsägningen av ett pant- eller borgensåtagande. I flera avtal står det att hyresförhandlingslagen är bortförhandlad men enligt hyreslagens bestämmelser framgår att det bara är möjligt att avtala bort delar av hyreslagen, inte några andra lagar. Vidare finns det blockhyresavtal som inte tydliggör vilka avsteg som görs från hyreslagen men som ändå har blivit godkända av hyresnämnden. Ansökningar om att få göra avsteg från hyreslagens bestämmelser präglas mer av en gemensam partsvilja än av att skydda andrahandshyresgästen, trots att det uppenbarligen behövs.

Polisens hotellregister

För att få driva hotell eller pensionat med minst fem rum eller som är avsett för minst 9 personer krävs en registrering och godkännande av polisen. Registret omfattar i Stockholms län cirka 480 hotell med 44 700 rum, lägenheter och stugor. Det finns minst ett hotell i alla länets kommuner.

Ansökan om att få driva hotell görs via en blankett på polisens hemsida. Därutöver ska en avgift på 4 600 kronor betalas in. Att bedriva hotellverksamhet utan tillstånd är straffbelagt. Det är oklart i vilken utsträckning tillstånd ges respektive avslås samt vilken granskning polisen gör innan registrering. Vid sökning efter överklagade beslut i rättsdatabaser hittas inte någon sådan överprövning av polisens beslut.

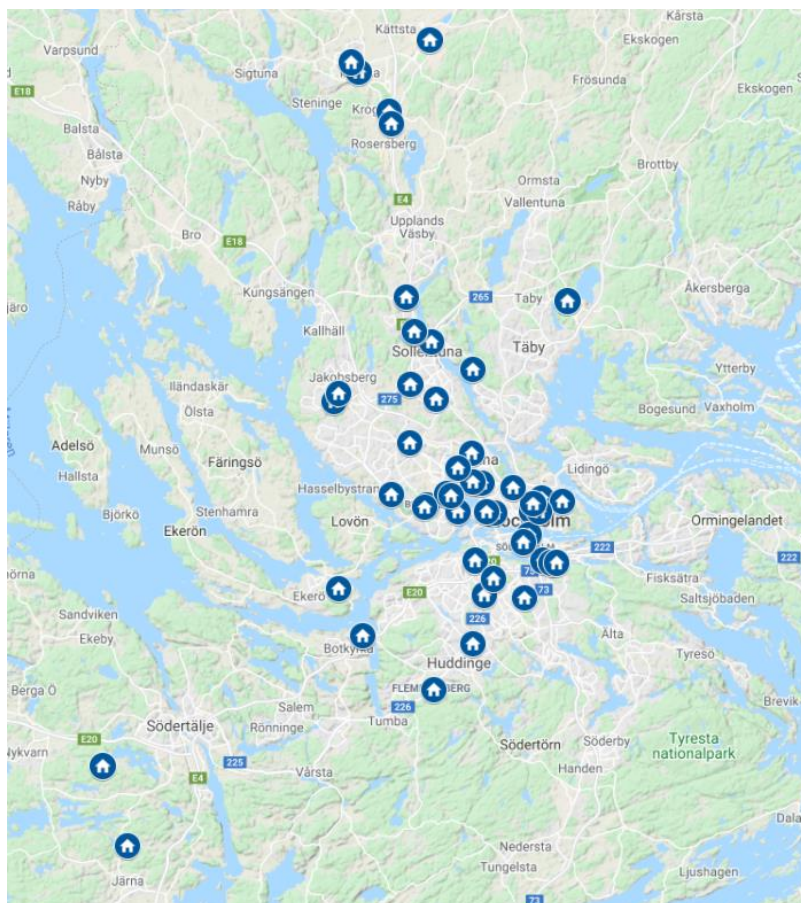
Av namnen att döma är flera av hotellen lägenhetshotell. De har ord som Apartment, Home eller Longstay i namnet. Det totala antalet rum eller lägenheter i de 50 hotell som hittats i oktober 2021 är drygt 4 400. I februari 2020 var antalet rum eller lägenheter i de då 34 hotellen drygt 3 200. Jämfört med februari 2021 har de ökat med 34 procent, till 4 300. Samtidigt har också det totala antalet registrerade hotell ökat något under året medan antalet rum är detsamma.



I polisens register fanns i februari 2020 totalt 3 200 hotellägenheter, ett år senare hade antalet hotellägenheter ökat till 4 300. Källa: Polisen.

Klart är dock att detta bara är toppen av ett isberg. Flera av de lägenhetshotell som varit omskrivna i artiklar saknas i registret men är kända av Hyresgästföreningen eller har uppmärksammats av husombud och medlemmar. Det gäller både när hela byggnader utgörs av lägenhetshotell och när hotellägenheter är insprängda bland bostadslägenheter.

Det är inte möjligt att följa utvecklingen över tid av hotellverksamheten med hjälp av polisens register. Någon statistik över antalet hotellrum förs inte och det enda som indikerar en förändring är datum för senaste justering. Av de 50-tal hotell som identifierades som lägenhetshotell i februari 2021 har bara en handfull ett datum före 2017 och 70 procent har registrerats eller ändrats under de senaste två åren.



De lägenhetshotell som finns registrerade hos Polisen är spridda över hela länet. Källa: Polisen.



I Fastighets AB Senators fastighet på Södermalm pågår ombyggnad till lägenhetshotell sommaren 2021.

Vilka är hyresvärdarna?

Några hyresvärdar förekommer oftare än andra i samband med uthyrning av hotellägenheter.

Fastighets AB Senator

Med stockholmsmått mätt hör Fastighets AB Senator till en av de större privata hyresvärdarna. Bolaget förvaltar 27 fastigheter med drygt 900 bostäder i Stockholm, Solna och Lidingö. Koncernen omsätter 127 miljoner kronor årligen och har en balansomsättning på nästan 1,6 miljarder kronor.

Hyresvärden har verkat på Stockholms bostadsmarknad sedan 1980-talet och har de senaste åren förvärvat icke upprustade hyreshus. Hyresvärden har systematiskt under flera års tid hyrt ut lägenheter utan besittningsskydd för att enkelt kunna tomställa lägenheter för kommande renovering. Hyresvärden har själv uppgett att han hyr ut lägenheter till företag, till marknadshyra, och uppger vidare att det fungerar utmärkt. Det har förekommit att hyresvärden också betalar hyresgäster för att de ska flytta. I stor utsträckning har bolaget hyrt ut lägenheter till förmedlingsföretag som i sin tur hyr ut dem på kort eller lång tid. Bedömningen är att omkring hälften av hyresvärdens bestånd hyrs ut på detta sätt. Det saknas tillstånd för att bedriva hotellverksamhet i fastigheterna. Hyresgäster i dessa fastigheter störs av verksamheten och känner sig otrygga, bland annat har det förekommit prostitution.

Sedan 2017 har hyresvärderna lämnat 21 lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm. Samtliga lägenheter har varit belägna i fastigheten på Skyllbergsgatan i Hagsätra. Det kan antas att cirka 40 lägenheter friställts varje år, vilket skulle innebära 200 lägenheter sedan 2017, men endast en tiondel av dem har förmedlats via bostadsförmedlingen. Senators ägare Jan Fredegård påstår i ett förhör att han ”lämnat massvis med lägenheter” till bostadsförmedlingen under lång tid.

Genom att hyresvärderna strandat förhandlingarna för enstaka lägenheter kan han själv bestämma hyran. Hyresnivån för 3 rum och kök på 75 kvadratmeter i Hagsätra uppgår till 12 500 kronor per månad. Skälig hyresnivå kan uppskattas till 9 000 kronor per månad.

Cityfast Sverige Holding AB

Bolaget är offensivt på bostadsmarknaden och äger via ett stort antal dotterbolag omkring 700 bostäder i Stockholm, Solna och Sundbyberg i ett 20-tal hyresfastigheter. De har bedrivit uthyrningsverksamhet i mer än 20 år. Stockholms stad har tidigare nekat dem att köpa hyreshus, men kort efter det att förvärvslagstiftningen upphörde att gälla förvärvades en hyresfastighet på Sveavägen. Fastighetsägaren bedriver i stor omfattning uthyrning av bostäder på korttidsavtal, både i egen regi och via förmedlingsföretag. Dessutom omvandlar fastighetsägaren hyreshus till lägenhetshotell. Det finns åtminstone ett hotell registrerat i polisens register, medan flera saknas. Varken Cityfast Sverige Holding AB eller något av de andra bolagen som hör till koncernen har inte lämnat en enda lägenhet till bostadsförmedlingen på minst 20 år.

Koncernen omsätter 136 miljoner och har en balansomslutning på drygt 1,3 miljarder kronor och har redovisat ett resultat på knappt 100 miljoner kronor för de senaste åren. Flera hyresgäster som bor i de hus som ägs av koncernen uppger att de har problem med den omfattande in- och utflyttningen av hyresgäster.

Lars Edman

Fastighetsägaren Lars Edman med förvaltningsbolag äger i dag drygt 600 lägenheter i 11 fastigheter. Endast en fastighet av dessa är belägen utanför Stockholms innerstad, den finns i Solna. Lars Edman är en aktiv fastighetsägare och har under lång tid köpt och sålt fastigheter. De senaste åren har inriktningen varit att sälja delar av sitt bestånd i till exempel Solna och Lidingö och i stället satsa på fastigheter i innerstaden.

Bland många hyresgäster är han omtvistad och har anklagats för att inte förvalta fastigheterna på ett för hyresgästerna godtagbart sätt. Hyresvärderna har tidigare köpt ut hyresgäster från bostäder som varit belägna i innerstan och därigenom lyckats friställa lägenheterna. Förra året ertappades en känd TV-profil som sexköpare efter att ha besökt en prostituerad på Grevgatan 10, en fastighet som ägs av ett bolag som företräds av Lars Edman. Vid tidpunkten för händelsen fanns 21 lägenheter i huset tillgängliga för uthyrning via ett förmedlingsföretag. Huset innehåller 31 lägenheter men endast nio personer var folkbokförda där.

År 2007 lämnade Lars Edman tre lägenheter till bostadsförmedlingen, sedan dess har ingen lägenhet lämnats.

Tage Liljedahl Fastighets AB

Totalt äger bolaget nästan 1 400 bostäder i 40 fastigheter. Beståndet finns i Stockholm, Solna, Sundbyberg och på Lidingö. Fastighetsägaren har varit verksam på Stockholms bostadsmarknad i mer än 20 år. Bolaget omsätter 123 miljoner kronor och har en balansomslutning på nästan 1,5 miljard kronor.

Fastighetsägaren bedriver en omfattande verksamhet med uthyrning av bostäder via förmedlingsföretag. De senaste tio åren har fastighetsägaren endast lämnat två lägenheter till Bostadsförmedlingen i Stockholm, trots att det funnits minst 500 lägenheter som bör ha blivit lediga under samma period. I somras uppmärksammades ett stort narkotikabeslag, som polisen gjorde i lägenheter som Tage Liljedahl låtit hyra ut som hotellägenheter till Beautiful Apartments. I två lägenheter i Solna fann polisen vid husrannsakan 155 kilo cannabis och amfetamin. Huvudmännen dömdes till mellan 1,5 och 6,5 års fängelse för grovt narkotikabrott. Från flera fastigheter uppger hyresgäster att de är störda av bolagets hotellverksamhet.

Tage Liljedahl Fastighets AB har ingen hemsida.

Tino Goetze

Fastighetsägaren Tino Goetze förvärvade sitt första hyreshus 1978. Idag äger han själv och genom ett stort antal bolag mer än 1 300 lägenheter i ett 60-tal fastigheter i Stockholm. Därutöver har han ett 60-tal bostäder i Visby. I våras förvärvades en fastighet i centrala Stockholm för cirka 550 miljoner kronor.

Bolag som hör till bolagssfären har tidigare ansökt om dispens i hyresnämnden för användning av blockhyresavtal. Under 2018 godkände hyresnämnden blockuthyrning för cirka 170 lägenheter på fastigheter som hör till bolagssfären.

Under de senaste tio åren kan det uppskattas att 500 lägenheter har blivit lediga i bostadsbeståndet, dock har endast två lägenheter lämnats till Bostadsförmedlingen i Stockholm.

Tio hyresvärdar till

Den 11 november 2021 publicerade tidningen Dagens ETC ett reportage om lägenhetshotell. Tidningen hade kommit över dokument från ett av de uthyrningsbolag som verkar i Stockholm, Stay Sthlm/Stay In Sweden AB. Av de hemliga prislister framgår vilka hyror som uthyrningsbolaget debiterar de hyresgäster som bor i lägenheterna. De 200 lägenheterna på 113 adresser finns i alla delar av Stockholms innerstad, men även närförorter som Hägersten, Sundbyberg, Solna, Bromma och Johanneshov. Andrahandshyrorna varierade mellan 6 000 och 65 000 kronor i månaden, det vill säga dubbla eller tredubbla hyran jämfört med den hyra som skulle ha gällt om den hade förhandlats med Hyresgästföreningen. De 10-tal fastighetsägare som är redovisade i reportaget äger omkring 150 fastigheter i Stockholms län.

Dagens ETC intervjuade även justitieminister Morgan Johansson (S) som menade att grogrunden till problemet är bostadsbristen, att företeelsen strider mot lagen och de som ägnar sig åt den här verksamheten bara vill tjäna pengar på andra. Någon lagändring aviserade inte justitieministern i intervjun.

Vilka konsekvenser ser hyresgästerna?

Undersökning bland husombud och medlemmar

I juni 2020 skickades en enkät ut till husombud och styrelseledamöter i Hyresgästföreningen. Frågan var om de kände till någon fastighet där lägenhetshotell förekommer.

Det kom in 86 enkätsvar rörande 61 fastigheter. De flesta rapporterade om förhållanden i sitt eget hus. Andra visste att lägenhetshotell fanns i andra 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 skriver ”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: ”Nekas byten”, ”Ständiga renoveringar” och ”Bilparkering” är exempel på detta. Ytterligare någon anger att det är ”Tråkigt att inte känna grannarna”.

Flera svarande ser saken i ett något vidare perspektiv: ”Att det byts folk hela tiden. Att grupper av arbetare från andra länder bor trångt och eventuellt betalar dyra hyror” respektive ”Det finns små möjligheter att få byta till annan lägenhet eftersom alla lägenheter som sägs upp blir företagslägenheter”.

De som svarat per mejl har varit betydligt ordrikare i sina svar. Flera av dem ursäktar sig för att de ”låt it tangenterna löpa”, ”Förlåt att jag skriver på men det är på riktigt upprörande” eller ”Det blev långt, men jag är arg och hoppas sannerligen att ni kan göra något åt detta!”

Andra ursäktar sig inte utan beskriver i stället både sin aktuella situation och farhågor inför framtiden:

”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 hyressättning. Standarden blir sämre, befolkningstätheten ökar då det bor fler i varje lägenhet eftersom man inte har råd att bo själv etc etc.

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

”Att det står tomma lägenheter i flera år har jag sett. När det finns en familj som har bott i sin lägenhet i över 38 år och inte får byta till större tycker jag är så upprörande. Och så finns det några som får ha lägenheten kvar utan att vara skrivna där. Det är inte seriöst!”

”Det känns inte bra att det kommer nya människor jämt. Och det mest otrevliga är att de hälsar inte. Hur svårt kan det va när man har setts flera gånger i trapphuset eller hissen?! Värden väntar väl bara på att vi åldringar ska försvinna från denna jord så han kommer åt lägenheten för uthyrning för dyra pengar.

Hyresmarknaden har verkligen blivit rutten. Undrar hur det verkligen ser ut med lediga lägenheter. Lägenheter har blivit en handelsvara. Känner flera som har haft bostadsrätt som har fått lägenheter genom bostadsförmedlingen. De har verkligen gjort bostadskarriär! Tjäna pengar på boende är väl det som gäller idag.”

En stor andel har påtalat att de vill vara anonyma och ställt frågor för att försäkra sig om att deras identitet inte röjs.

En av dem som vill vara anonym berättar om så gott som dagliga störningar av män som besöker en lägenhetsbordell i en av hotellägenheterna i hennes hus. Personen anmäler detta upprepade gånger till polisen, trots det fortsätter problemen. Det blir extra akut en dag när personens minderåriga barn ringer till personens jobb, eftersom det inte vågar gå in i porten där det står flera väntande män.

Berättelser från drabbade kvarter

Sandhamnsgatan, Östermalm

Huset på Sandhamnsgatan blev känt som ”De dödas hus” i tidningsartiklar för ett par år sedan. Namn på hyresgäster som gått bort fick sitta kvar på dörrarna, in flyttade i stället hotellgäster på kortare eller längre tid.

– Vi lade märke till att det började springa många olika människor i trappuppgången. Sparkcyklar står och piper i porten, sopor ligger och skräpar i källargångarna. Vi har det lite obehagligt här, berättar en hyresgäst.

Vi kan kalla honom Stefan, han vill inte ha sitt namn publicerat. Hyresvärden har hotat att anmäla för förtal om någon pratar för mycket, en hyresgäst blev anmäld till Skatteverket som avflyttad, kanske för att han inte skulle få överta kontraktet efter sin mor.

– Lägenheter som blir tomma renoveras för att hyras ut till företag. Vi som bor får stå ut med att det bilas i badrumsgolv, samtidigt som många satt i karantän. Hemmet är viktigt, särskilt nu i coronatider, säger Stefan.

Det blir lyxlägenheter som också hyrs ut med extra service, som egen butler eller handyman, städning och tvätt. Hotellägenheterna säljs in med SL-kort, resecoach och närhet till Gärdets grönområden. Hyran är också därefter, mer än tre gånger så hög som för en förhandlad lägenhet.

– Vanliga hyresgäster får däremot ingen service, vi blir som andrahandsorteringen. Men de som kör gräddfilen och köper sig före kön är också missnöjda, de betalar för mer än de får. Det är konstigt att det ska löna sig för hyresvärdar att göra det otrivsamt att bo, säger Mats, en annan av hyresgästerna med förstahandskontrakt.

Om hyresgästerna skulle önska, hur vill de lösa problemet?

– Det bästa vore om bostadsministern förstår problemet och lagstiftar bort hotellverksamheten. Det ska åtminstone vara drägligt att bo, det är det inte här. Vi har knarkfester, prostitution. En kväll bröt sig en hotellgäst sig in i lägenheten genom att klättra upp på balkongen och ha sönder rutan. De som bor mitt emot såg det hända, säger Mats.

Men om det nu faktiskt redan är olagligt att hyra ut bostäder som hotell?

Det blir tyst.

– Då måste det gå att visselblåsa för att få detta utrett. Det finns både kommunala och statliga tillsynsmyndigheter som borde reagera. Inte många har koll på hur stadsbyggnadskontoret fungerar, säger Stefan.

Mats håller med.

– Bostadsbristen måste byggas bort. Det vore synd om hyresrätten som koncept försvinner, det är en smart och flexibel boendeform. Hela samhället drabbas, rörligheten är betydligt mer begränsad nu än för tio år sedan. Det verkar enklare att hitta en bordell i dag än att hitta en lägenhet, man vet var man ska leta.



Maria Karlsson, enda kvarboende hyresgästen med kontrakt på Dellensvägen.

Dellensvägen, Årsta

På namntavlorna i portarna står kända skådespelare som aldrig har bott här: Hasso, Bergman, Ekborg, Mede. De står också på förråden i källaren, men här står också namnen på de hyresgäster som nu bor i lägenheterna. I många av troaxburarna syns samma sorts Ikea-lampor och kuddar, inredning som hyresgästerna tydligen inte velat ha kvar i sina möblerade lägenheter.

Längst in i källaren ligger tvättstugan med skyltar och förmaningar på engelska. Svartmöglet växer på väggarna. En kvinna i sari är i full färd med att tvätta, men drar sig undan och vill inte prata.

Maria Karlsson flyttade till huset 2010 och har sett hur hyresgästerna en efter en flyttat ut. En del har inte fått bo kvar, andra har blivit utköpta. Nu bor många utländska familjer i lägenheterna.

– Många håller sig för sig själva, men allt eftersom har vi börjat prata med varandra, säger Maria Karlsson.

Hon trivs och vill inte flytta, hon har rotat sig i området. Men hyresvärden vill inte ha kvar henne. Hon har blivit uppsagd två gånger, blivit tvungen att försvara sig i domstol för att få bo kvar och vända sig till hyresnämnden för att få avloppet i badrummet åtgärdat.

Efter alla turer känner hon ett obehag att prata med hyresvärden, hon hänvisar till att han i stället ska vända sig till hennes ombud på Hyresgästföreningen. Varje gång det är besiktning undviker hon att vara ensam hemma, eftersom fastighetsägaren själv flera gånger medverkat.

– Hyresvärden påstår att jag bor för billigt och vill fördubbla min hyra. Men grannarna betalar förmodligen ännu mer, säger Maria och fortsätter.

– Jag vill vara medskapare till förändring, annars kommer det inte finnas några vanliga hyreslägenheter kvar.

Maria Karlsson är den enda hyresgästen som bor kvar i huset och som hyr direkt av hyresvärden. Hur vet hon då det? Det var lätt att se när ombyggnaden var klar för några år sedan, det stod dalahästar i alla lägenheters fönster, utom i hennes.

Grevgatan, Östermalm

I mer än tio års tid har hyresgästerna på Grevgatan 10 störts av att grannlägenheterna hyrts ut som hotellägenheter. Det har varit stök och spring, hissar och portar har stått öppna och hotellgästerna använder tvättstugorna nattetid och är allmänt bullriga.

I maj 2020 slår polisen till mot bordellverksamheten i huset och ett stort antal män grips. Hyresgästerna drabbas ytterligare när fotografer och journalister invaderar huset. De flesta lägenheterna ligger ute på sidor som Airbnb eller Qasa och går att hyra för 20 000 i månaden för en tvåa eller 1 200 kronor natten.

Hyresvärden Lars Edman säger till tidningen Hem & Hyra att han inte behöver få blockhyresavtal godkänt av hyresnämnden ”om man litar på varandra”. Lägenhetshotellet har inte heller något polistillstånd.

Polisen har i flera olika sammanhang uttalat sig om problem med kriminalitet kring lägenhetshotell. I samband med de riktade insatserna har Stockholmspolisen under 2020 gripit ett stort antal sexköpare kring bordeller som är inrymda i bostäder. Polisinsatschefen Anders Olofsson uppger i ett pressmeddelande att det förekommer omfattande sexhandel i Stockholm, att den i större uträkning än tidigare sker via annonser på nätet och bedrivs på lägenhetshotell. Han uppger vidare att det bara på Norrmalm finns ett 20-tal adresser där man misstänker sexhandel men att mörkertalet är stort.

En kriminalinspektör och spanare vid Noa, Nationella operativa avdelningen, Simon Häggström, bekräftar också bilden i tidningsartiklar att prostitution drar med sig annan kriminalitet som människohandel och narkotika och att det är ett växande problem. Razziorna mot sexköpare i Stockholm har skett på så kallade lägenhetsbordeller, bland annat i lägenhetshotell.



I ett trapphus på Söder där hyresvärden renoverar inför ett försök att göra om huset till ett lägenhetshotell.

Bondegatan, Södermalm

Det bolmar vitt damm ur porten och oväsendet hörs långt ut på gatan. De få hyresgäster na som bor kvar på Bondegatan 77 bor på en byggarbetsplats. Inne i trapphuset stiger ljudet markant, på andra våningen står en lägenhetsdörr öppen och det är därifrån både damm och ljud väller ut.

En koll med Arbetsmiljöverkets app Buller visar på 97 decibel i trapphuset. Det går inte att föra ett normalt samtal och knappt att andas på grund av allt damm.

Här har renoveringarna pågått i omgångar sedan en ny ägare tog över 2014. Vindsförråden blåstes ut och ersattes av lyxiga lägenheter. Hyresgästernas förråd flyttades till det före detta soprummet, där de har utsatts för flera inbrott. På vinden hyrs sedan lägenheterna ut via Hostini, ett av många uthyrningsbolag.

Lägenheterna i huset är små, de flesta är ettor med kokvrå. När de hyrs ut som hotellägenheter kan hyran öka från 2 900 i månaden till 12 000 kronor.

De hyresgäster som bor här har reagerat på otrygghet och spring. De har anmält den olagliga hotellverksamheten till stadsbyggnadskontoret vid flera tillfällen. Det har till slut lett till resultat: stadsbyggnadskontoret har både tagit in bevis på uthyrningen genom att ta bilder på annonser på bokningssidor och besöka huset. Hyresvärden, som tidigare sagt till tidningen Mitt i att han gör som han vill, tvingas nu ändra uthyrningarna. Efter tillsynen beslutar stadsbyggnadskontoret att lämna ärendet utan åtgärd. Men det kommer in nya anmälningar om fortsatt hotellverksamhet.

Dessutom har den nya hissen krånglat, den underkändes vid besiktning redan 2019. Trots det har den varit igång i ett och ett halvt år. När det uppdagades och stadsbyggnadskontoret informerades så åtgärdades hissen. Hyresgästföreningen anmälde hyresvärden och med begäran om att en byggsanktionsavgift på nära 100 000 kronor ska utkrävas av hyresvärden.

Så stor är omfattningen av lägenhetshotell

Det är svårt att hitta någon samlad bild för hur stor del av bostadsbeståndet i Stor-Stockholm som utgörs av lägenhetshotell. Flera olika underlag pekar tydligt på att omfattningen är både utbredd och växande.

- I polisens hotellregister finns över 4 400 lägenheter och rum i Stockholm där hotellet har ord som Apartments, Home eller Longstay i namnet.
- Antalet ansökningar om blockuthyrning har ökat i hyresnämnden i Stockholm. Beviljade ansökningar med privata företag som avtalspart tredubblades år 2018 och har sedan dess legat på 50–70 godkända avtal per år.
- Hyresgästföreningens medlemmar och förtroendevalda beskriver ett omfattande problem i fastigheter där deras hyresvärdar bedriver lägenhetshotell. Genom enkäter har över 500 lägenheter identifierats som hotellägenheter.
- Omsättningen i 20 uthyrningsbolag som verkar i Stockholm har ökat med 362 procent och kan innebära att det hyrs ut mellan 11 700 och 17 550 bostäder som hotellägenheter.
- Vid granskning av fem privata fastighetsägare med totalt 4 700 lägenheter går det att uppskatta att en tredjedel av lägenheterna hyrs ut som hotellägenheter.

Denna utveckling ska ses mot bakgrund av låg byggtakt av hyresrätter, avsaknad av en solidarisk bostadspolitik och en stor bostadsbrist.

- Antalet hyresrätter har endast ökat med 10 000 i länet och 3 400 i Stockholms stad under en sexårsperiod.
- De privata hyresvärdarna lämnar färre lägenheter till bostadsförmedlingen än de kommunala bostadsbolagen Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder. Om de hade lämnat lika stor andel tomställda lägenheter med sedvanliga villkor som de allmännyttiga bolagen gör, hade de kunnat lämna nästan 5 000 lägenheter ytterligare till bostadsförmedlingen varje år.
- Uthyrning via Blocket ökar. Antalet annonser för rum och enrummare har ökat från 5 700 till 6 400 mellan åren 2014 och 2018.

I dag är det en välgrundad bedömning att det finns ungefär 15 000 lägenheter i Stockholm som hyrs ut som hotellägenheter i stället för som bostäder. Det motsvarar drygt 6 procent av de privata hyresrätterna i länet. Oavsett vilken påverkan pandemin har på bostadsmarknaden, kommer sannolikt verksamheten växa ytterligare eftersom behovet av bostäder kommer att vara fortsatt högt. Om utvecklingen fortsätter i den här takten kommer antalet hotellägenheter år 2027 uppgå till 20 000–25 000.

Det finns ett stort mörkertal, eftersom alla lägenhetshotell inte finns i polisens hotellregister, alla tillämpade blockhyresavtal inte har inkommit till hyresnämnden för godkännande och att det i övrigt är en verksamhet som hyresvärdar inte vill skylta med. En betydande andel hotellägenheter hyr fastighetsägare ut direkt till företag eller hotellgäster utan mellanhänder och detta utgör också en del av denna marknad som inte syns i statistiken.

Slutsatser

■ **Privata fastighetsägare utnyttjar bostadsbristen.** Hyressättningssystemet saboteras genom att fastighetsägare på olika sätt kringgår de grundläggande skyddsregler som gäller till förmån för hyresgäster. Det handlar om hyrans storlek och besittningsskyddet, två sidor av samma mynt. Den hyresrättsliga lagstiftningen är en social skyddslagstiftning och har som utgångspunkt att bostäder ska hyras med besittningsskydd. Den andra delen är rätten till skälig hyra. De paragrafer i lagstiftningen som ger rätt att avvika från detta hör till undantagen från de grundläggande ändamålsbestämmelserna.

Lägenhetshotell i hyreshus är i de flesta fall olagligt: det saknas bygglov, tillstånd från polisen, fullgott brandskydd och det förekommer bulvanuthyrningar och marknadshyror.

Både små och stora hyresvärdar utnyttjar kryphålen. Också etablerade fastighetsägare som kan uppfattas som seriösa övergår till att hyra ut bostäder i form av hotellägenheter. Uthyrningsbolag och digitala annonssidor blir hyresvärdarnas verktyg för att tjäna mer pengar. Mörkertalet är mycket stort och de digitala plattformar som tillhandahåller hotellägenheter har på senare tid vidtagit åtgärder för att försvåra möjligheterna att identifiera adresserna.

■ **Ett välkänt problem har inte tagits på allvar.** Att påstådd hotellverksamhet har använts för att runda förhandlade hyror är känt sedan decennier. I 1966 års proposition till lagen om hotell- och pensionatrörelse utgick lagstiftaren från att kravet på tillståndsgivning från polisen skulle komma tillrätta med kamouflerade hotell. På 1980-talet ansågs att hyresnämndernas prövning av blockhyresavtal skulle vara tillräckligt för att stävja ett missbruk. På 2000-talet utvidgades andrahandshyresgästers besittningsskydd när förstahandshyresgästen använder blockhyresavtal. Inget av detta har lyckats stoppa utvecklingen av lägenhetshotell. Det krävs därför andra grepp för att stoppa utvecklingen och skydda hyresgäster mot oskäliga hyresvillkor.

■ **Hyresvärdarna utnyttjar hyresgästernas utsatta situation och okunskap.** Hyresgäster vågar inte agera, eftersom rätten till ett hem är ett grundläggande behov. Osäkra boendeförhållanden leder till otrygghet, påtvingad omflyttning skapar segregation och utanförskap. Lägenhetshotell medför höjda bostadskostnader, utan att hyresrätten tillförts något mervärde.

Hyresvärdens rättsliga ställning har över tid förstärkts på hyresgästernas bekostnad. Det är svårförståeligt att en hyresvärd kan tillåtas bedriva hotellverksamhet – samtidigt som om en hyresgäst skulle hyra ut ett hotellrum i samma hus, kan hyresvärden omedelbart säga upp kontraktet.

■ **Det som händer i Stockholm får spridning i övriga landet.** Hyreshus som har uppförts för att vara stadigvarande bostäder åt hyresgäster har kommit att bli lägenhetshotell. De senaste åren har också lägenhetshotell uppförts under sken av att de skulle bli hyresrätter. Samma drivkrafter ledde till att man på 1980-talet smygkontoriserade bostäder. Där vidtog riksdagen åtgärder genom skärpt lagstiftning. Lönsamheten i att driva lägenhetshotell får till följd att det sker en dramatisk ökning som kommer att fortsätta expandera. Att detta är en snabbväxande bransch som omsätter miljarder, råder det ingen tvekan om. Erfarenheterna visar att det som börjar i huvudstaden efter hand också praktiseras på andra orter med bostadsbrist.

■ **Lägenhetshotell är ett omfattande problem.** Antalet lägenheter som försvunnit från bostadsmarknaden till hotellägenheter är större än ökningen av antalet hyresrätter de senaste fem åren. Utredningen visar att antalet bostäder som skulle kunna hyras ut av privata hyresvärdar till bostadssökande, är minst lika stort som den årliga uthyrningen hos bostadsförmedlingen. Om

hyresvärdar åtminstone följde god sed och hyrde ut hälften av ledigblivna lägenheter via bostadsförmedlingen skulle kötiderna kunna kortas.

■ **Uthyrningsbolagens förmedlingsverksamhet är olaglig.** Den strider mot fastighetsmäklarlagen och hyreslagen. Hyresgäster som har använt deras tjänster kan ha rätt till skadestånd. Okunskapen och hyresgästernas utsatta situation utnyttjas också av uthyrningsbolagen.

■ **Hyresgäster i hus med hotellägenheter är förtvylade, förbannade och vill förändra.** Hyresgäster kan och vill agera tillsammans med grannar för att stoppa hotellverksamheten. Nu finns verktyg för att tillsammans med Hyresgästföreningen, myndigheter och politiker få till en förändring.

Till sist: Hyresgästföreningen har ingenting emot hotell, till och med lägenhetshotell kan ha ett berättigande. De kan vara ett komplement till hotellmarknaden, vid kortvarigt behov av boende. Däremot ska inte bostäder, särskilt inte hyresrätter, användas för att tvinga bostadssökande till otrygga förhållanden med överhyra.

Ordlista

Här används vissa begrepp som kan behöva en närmare förklaring.

Hotell: Med hotell- och pensionatrörelse avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad. Hotell- eller pensionatrörelse, som är avsedd att samtidigt ta emot minst nio gäster eller som omfattar minst fem gästrum, får drivas endast av den som har tillstånd av Polismyndigheten.

Lägenhetshotell: En byggnad med minst två lägenheter som hyrs ut under hotelliknande former och boendetrymmet mer påminner om bostadslägenheter än traditionella hotellrum. De är oftast ämnade för längre boende och har något lägre servicegrad, då de bygger på att de boende har större tillgång till möbler och utrustning som finns i ett normalt hem. Till exempel kan det finnas tillgång till kokplats eller kök, så att gästerna kan laga sin egen mat samt ofta kyl, frys och tvättmöjligheter.

Hotellägenhet: Lägenhet som hyrs ut under hotelliknande former, på kort och lång tid, i byggnad särskilt uppförd för ändamålet eller som är insprängd i befintliga hyreshus.

Blockuthyrning: Om minst tre lägenheter hyrs ut till en hyresgäst, som avser att i sin tur hyra ut lägenheterna, kan parterna träffa ett blockhyresavtal. Det ska granskas och godkännas av hyresnämnden för att vara giltigt. Det vanliga är att kommuner, vårdinrättningar eller arbetsgivare blockhyr lägenheter för sociala behov, vårdboenden eller tjänstebostäder. Uthyrning till studenter och forskare är också vanligt.

Parterna kan göra avsteg från hyreslagens tvingande regler vad gäller till exempel underhåll, besittningsskydd och hyrans storlek. Hyresnämnden beviljar dispens om förhyrningen är seriös, till exempel om en sjukvårdshuvudman hyr ut lägenheterna till sina anställda eller en studentbostadsstiftelse hyr ut till studenter.

Andrahandsupplåtelse: Lägenhet som en förstahandshyresgäst hyr ut eller på annat sätt upplåter i sin helhet för självständigt brukande. Detta kräver hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Att hyra ut i andra hand utan samtycke eller tillstånd kan leda till att hyresrätten blir förverkad.

Genom att teckna andrahandskontrakt med hyresgäster kan de ges sämre besittningsskydd och högre hyra, särskilt om lägenheten är möblerad. Ett visst besittningsskydd har en andrahandshyresgäst mot en uthyrare om det finns ett blockhyresavtal tecknat mellan fastighetsägaren och uthyraren. Besittningsskyddet gentemot förstahandshyresgästen är svagt och gäller bara så länge förstahandsupplåtelsen består. Men få andrahandshyresgäster är beredda att ta risken att driva en process mot uthyraren, eftersom risken att bli uppsagd från lägenheten är stor.

Uthyrning via bulvan: Genom att fastighetsägaren låter någon agera förstahandshyresgäst på pappret men i praktiken behåller sina befogenheter kan hyreslagen rundas. Det är svårt att i domstol bevisa att det rör sig om en bulvan. Det krävs en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och att upplägget utnyttjas för att kringgå bestämmelser till förmån för andrahandshyresgästen.

Överhyra: Överhyra är skillnaden mellan förhandlad hyra och den hyra som hyresvärden kräver att hyresgästen betalar in.

Besittningsskydd: En rätt att bo kvar, även om värden försöker säga upp hyresavtalet. Du får alltså inte kastas ut ur din bostad hur som helst. Det här skyddet finns så länge hyresgästen inte

missköter sig grovt genom att till exempel inte betala hyra, vanvårda bostaden eller hyra ut i andra hand utan tillstånd. Som förstahandshyresgäst får du besittningsskydd redan från första dagen du hyr lägenheten.

Bruksvärde: Innebär att hyran ska avspegla hyresgästernas generella värderingar gällande lägenhetens standard, utrustning, läge med mera. Bruksvärdet ska spegla marknadsvärdet av en lägenhet på en marknad präglad av långsiktig jämvikt och bestämmas oberoende av enskilda hyresgästers värderingar och behov.

Artiklar

[Här finns hundra lediga lägenheter](#), Aftonbladet, 16 mars 2002

[Socialen betalar 16.800 för en tvåa](#), Dagens Nyheter, 29 september 2007

[Bostadsbrist öppnar upp för lågprishotell](#), Mitt i, 15 december 2014

[Han vill göra hotell av allting](#), Mitt i, 30 april 2016

[”Gör det enklare för den som vill driva hotell”](#), Svenska Dagbladet, 3 november 2016

[Sex såldes på hotell i sjöstan - hallick döms](#), Mitt i, 17 januari 2018

[Blockuthyrningar en växande marknad](#), Fastighetstidningen, 6 februari 2018

[Huset på Söder töms – hyrs ut som ”hotell”](#), Mitt i, 30 april 2018

[Här flyttar Mitt i in i olagliga hotellhuset](#), Mitt i, 2 juli 2018

[Tomställt hyreshus används som hotell](#), Stockholm Direkt, 20 november 2019

[De tjänar miljoner när hyresrätter blir hotell](#), Hem & Hyra, 19 augusti 2019

[Mellanhänder och värdar skor sig på hyresgäster](#), Hem & Hyra, 19 augusti 2019

[Lena är trött på grannbyten - bor i hotellhyreshus](#), Hem & Hyra, 2 september 2019

[Hyreshus har förvandlats till airbnb-helvete](#), Stockholm Direkt, 7 november 2019

[Nya siffror: Hyreslägenheter blir hotell - fortsatt stark trend](#), Hem & Hyra, 16 januari 2020

[Oscar Properties ändrar till lägenhetshotell i Djurgårdsstaden](#), Fastighetsvärlden, 29 januari 2020

[Vräktes när han klagade på hyra - lade miljon på att stämma ...](#), Hem & Hyra, 23 mars 2020

[Hyresrätter som blir hotell - nu en miljardindustri: ”Lavinartat”](#), Hem & Hyra, 1 april 2020

[18 gripna i sexköpsrazzia i Stockholm](#), Svenska Dagbladet, 15 maj 2020

[Efter bordellrazzian: Så svarar värden om affärerna i huset](#), Hem & Hyra, 19 maj 2020

[Kommunen blåstes – vanliga hyresrätter blev dyrt lägenhetshotell](#), Hem & Hyra, 9 oktober 2020

[Bordellerna i Stockholm – 42 sexköpare gripna](#), Expressen, 9 oktober 2020, (betalvägg)

[Över 40 gripna i sexköpsrazzior i Stockholm](#), Aftonbladet, 12 oktober 2020

[Hans lägenhet blev en bordell: ”Kan aldrig mer sova i min säng”](#), Hem & Hyra, 22 oktober 2020

[Inbrotten och problemen på Vallgossen fortsätter](#), Mitt i, 22 oktober 2020

[Polisen: ”Företagens lägenhetshotell används till sexhandel”](#), SVT, 10 januari 2021

[Lägenhetshotell användes som bordell – vd:n: ”Allvarligt”](#), Sveriges Radio P4, 3 mars 2021

[Daniel betalade skyhögt hyra – får tillbaka 64.000 från lägenhetshotellföretag](#), Hem & Hyra, 25 augusti 2021

[Hyresrätter blir lägenhetshotell – nu ställs krav på att Hyresgästföreningen tar krafttag](#), Hem & Hyra, 2 oktober 2021

[Halva hyreshuset blev hotell – ”Det här är en avart”](#), Hem & Hyra, 20 oktober 2021

[Här lurar ockervärdarna systemet – så dubblar de hyrorna](#), Dagens ETC, 10 november 2021 (betalvägg)

[Ministern om hyresbluffen: Det strider mot lagen](#), Dagens ETC, 11 november, 2021 (betalvägg)

[Korttidsgäster skapar oro i hyreshus på Södermalm](#), Mitt i, 12 februari 2020

Pressmeddelande

Polismyndigheten <https://polisen.se/aktuellt/nyheter/2020/maj/28-sexkopare-gripna-i-insats-mot-prostitution/>

Uthyrningsbolagens verksamhet

Företagsbostäder Sverige är stationerade i Göteborg och hyr ut 2 375 lägenheter i Stockholm och flera större städer. Omsättningen minskade från 329 miljoner kronor år 2019 till 289 miljoner 2020. Bolaget har fått statligt stöd och aktieägartillskott. En risk som noteras är osäkerheten gällande momsredovisning, trots att Högsta förvaltningsdomstolen 2019 meddelat att all uthyrning utan bortre tidsgräns ska vara momsfri.

Samtrygg är en marknadsplats för andrahandsuthyrning, där uthyrare och hyresgäst kan komma överens om villkor och pris. I andrahandshyran ingår bland annat en försäkring, något som inte godkänns av hyresnämnden när överhyran prövas där. När pandemin slog till fick en aggressiv tillväxtplan läggas på hyllan. Ändå ökade bolaget sin omsättning från 148 miljoner kronor till 171 miljoner mellan 2019 och 2020.

Beautiful Apartments i Nacka har 700 lägenheter som de hyr ut – möblerade eller omöblerade – till företag och organisationer som behöver långtidsboende av temporär art. Dagens bostadsbrist beskrivs som en förutsättning för verksamheten. Trots pandemin ökade omsättningen med 32 procent senaste räkenskapsåret. Bolaget bedömer att påverkan av pandemin har varit begränsad och omsättningen maj 2019–30 april 2020 uppgick till 111 miljoner kronor. I portföljen finns ett registrerat hotell med 20 rum.

Stay in Sweden, med säte i Stockholm, redovisar oförändrad omsättning under 2020 på 103 miljoner kronor. Verksamheten är att äga, förvalta, hyra och hyra ut lägenheter. Enligt en artikel i ETC i november 2021 har bolaget hundratals lägenheter hos olika hyresvärdar i Stockholm, under namnet Stay Sthlm.

Bostad Direkt i Stockholm hjälper företag och privatpersoner med flexibla bostadslösningar, som leder till såväl ökad livskvalitet som en bättre bostadsmarknad, enligt deras egen förvaltningsberättelse. Bolagets long stay-hotell har haft kraftigt sänkt beläggning och omsättningen minskade från 102 miljoner kronor till 94 miljoner mellan 2019 och 2020. Framtiden tecknas dock som ljus, i och med ökade krav på hållbarhet och hög efterfrågan på bostäder i storstadsregionerna.

Forenom Apartments beskriver sig som Nordens ledande aktör inom möblerade lägenheter. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Logitjänst Forenom och har sitt säte i Stockholm. Omsättningen minskade med 8 miljoner 2020, från 73 miljoner 2019 till 64 miljoner 2020, vilket uppges bero på pandemins effekter på ”boendeindustrin”. När förutsättningarna normaliserats förväntas lönsamheten öka avsevärt. Bolaget har inlett samarbete med polisen och organisationen Talita för att motverka prostitution och människohandel.

Be Resident har säte i Älvsjö och bedriver uthyrning av bostäder och förmedlar administrativa tjänster. Trots att pandemin minskade efterfrågan, lyckades bolaget öka omsättningen från 67 miljoner 2019 till 81 miljoner 2020.

Vame Gruppen sköter skadehanteringen av vatten- eller brandskadade lägenheter. De hyr ut bostäder och lokaler samt flytt- och magasineringstjänster samt handlägger försäkringsskador. De har för åren 2018–2019 fått 197 lägenheter genom blockhyresavtal som är godkända av hyresnämnden. Bolagets säte är Stockholm. Omsättningen ökade från 51 miljoner kronor 2019 till 66 miljoner 2020.

New Stay hyr ut lägenheter i andra hand till juridiska personer. Omsättningen minskade marginellt under 2020, från 61 till 58 miljoner kronor.

Vilema bedriver uthyrning av bostäder och fastigheter och har trefaldigt omsättningen jämfört med 2017, från 24,8 miljoner till 75,0 miljoner år 2020, varav senaste årets ökning var 14,2 miljoner. Dotterbolag till Vamegruppen.

Homerental Nordic med säte i Stockholm bedriver onlinebaserad förmedling av hyresbostäder till företag, organisationer och dess personal. Omsättningen ökade från 49 miljoner kronor 2019 till 56 miljoner 2020. Vid annonsering på homerental.se tar bolaget ut 12 procent av hyran som ersättning.

Pomeroll hyr ut lägenheter till företag och minskade omsättningen från 38 miljoner kronor år 2019 till 30 miljoner 2020. Pandemin har inte påverkat verksamheten nämnvärt. Bolaget

skapade rubriker 2017 när Hem & Hyra avslöjade att socialförvaltningen betalade överhyror för lägenheter hos bolaget D. Carnegie, nuvarande Hembra.

YP Master är ett Stockholms-bolag som hyr ut möblerade bostäder och har sedan 1998 erbjudit inkvartering i "lägenhetshotell" i Sverige. Bolaget drabbades negativt av pandemin, som fick omsättningen att minska från 28,7 miljoner kronor 2019 till 22,8 miljoner 2020. Redan andra kvartalet 2021 ser det dock ut att ha vänt uppåt igen, med en beräknad ökning av ordergången med 3 procent jämfört med samma period 2019.

A4U Lägenhetsuthyrning Sthlm hyr och hyr ut bostäder och säljer bostadsnära tjänster. Omsättningen ökade från 26,9 till 29,7 miljoner mellan 2019 och 2020. Pandemin har inte påverkat verksamheten. Bolaget har säte i Stockholm.

Företagsbostäder Accomodation

Stockholm hyr ut omöblerade villor och lägenheter till företag under långa perioder. Omsättningen ökade mellan 2019 och 2020 från 23,2 miljoner till 68,9 miljoner kronor. Ett nytt avtal för 487 lägenheter i Solna tecknades. Pandemin har inneburit en väsentlig påverkan på ekonomin under 2020.

Renthia bedriver hyresförmedling inom bostadsmarknaden och har ökat omsättningen från 18 miljoner kronor 2019 till 26 miljoner 2020. Det är behov av utländsk arbetskraft inom vissa branscher som driver efterfrågan, vilket inte påverkats av pandemin. Den genomsnittliga hyrestiden är tolv månader. Kostnaderna har dock varit större än intäkterna och aktiekapitalet är förbrukat.

Freys Fastigheter ökade omsättningen från 11,4 till 15 miljoner under det brutna räkenskapsåret juli 2019–juni 2020. Bedömningen är att pandemin inte haft någon signifikant påverkan.

Executive Living har sitt säte i Sollentuna och lyckades med hjälp av permitteringsbidrag hålla omsättningen oförändrad på 13,9 miljoner kronor. Bolaget hyr ut möblerade lägenheter i Stockholm och Mälardalen, främst till företag. Under våren 2021 syns en tilltagande

efterfrågan, framförallt från svenska gäster. Bolaget är inte med i sammanställningen.

Guestit startade med att grundarna hyrde ut sina egna lägenheter via Airbnb, därefter sina vänner och vänners vänners lägenheter. De beskriver sig vara en del av delningsekonomin och har sedan 2017–2018 ökat omsättningen tjugofalt, från 1 miljon till 20 miljoner under det brutna räkenskapsåret 1 juli 2019–30 juni 2020. Bolagets säte är Östersund och de erbjuder förutom uthyrning också flera kringtjänster. Pandemin har påverkat bolaget som tvingats till omstruktureringar.

Tallbacka lodging ökade antalet uthyrningsbostäder under 2020 och därmed omsättningen. Under det sexton månader långa räkenskapsåret 2018/2019 var omsättningen 9,5 miljoner kronor, jämfört med 13,5 under 2020. Pandemin har inte påverkat utvecklingen av bolaget.

Logitjänst Forenom är den svenska delen av finska Forenom Oy. Omsättningen har minskat under 2020, från 196 miljoner till 163 miljoner kronor. Under 2021 planeras verksamheten expandera utanför de tre storstadsområdena. Bolaget pekar i sin förvaltningsberättelse på behovet av förtydligande av lagar och regler på marknaden och vill bidra till förenkling genom sin egen verksamhet. Logitjänst Forenom har fått 2,6 miljoner kronor i omställningsstöd. Två större anläggningar i Stockholm har stängts under 2020. Äger flera hotell och är därför inte med i sammanställningen.

Stay At Hotel Apart är också det ett dotterbolag till Logitjänst Forenom. Hotellverksamheten bedrivs genom lägenhetshotell i Stockholm och Lund. Omsättningen minskade med 40 procent mellan 2019 och 2020, från 85 till 50 miljoner kronor. En pågående tvist med en hyresvärd om grunderna för beräkning av minimihyran slutade ogynnsamt i tingsrätten under våren 2021 och kommer att överklagas. Det tvistiga beloppet är 18 miljoner kronor. Bolaget är inte med i sammanställningen.

CA Business Services från Täby hyr ut möblerade korttidsboenden till företag. Pandemin har påverkat omsättningen, som föll från 58 miljoner 2019 till 50 miljoner kronor 2020. Upprättade kontrollbalansräkning i februari 2021, eftersom aktiekapitalet var

förbrukat, men bedömer att kapitalet kommer att återställas under året.

Apert Direct har säte i Stockholm och hyr ut lägenheter till företag och turister som söker alternativ till hotellboende. Företaget har påverkats av pandemin och har tagit del av statligt stöd. I maj 2021 väckte ekobrottsmyndigheten åtal för grovt omställningsstödsbrott och yrkade en företagsbot på 1,5 miljoner kronor. Omsättningen för 2020 var 56 miljoner kronor, en minskning jämfört med 2019 med 29 miljoner kronor. Driver flera hotell och är inte med i sammanställningen.

Qasa ägs av Blocket och har som dröm att det ska vara lika enkelt att hyra en lägenhet som att klicka hem en bok via nätet. Förutom en teknisk plattform för uthyrning av bostäder erbjuder bolaget kringtjänster. Omsättningen ökade från 8 till 13 miljoner mellan 2019 och 2020. En liknande tjänst som vänder sig till professionella hyresvärdar med förstahandskontrakt har lanserats under 2021 och de är därför inte medtagna i sammanställningen.

Biz Apartment HS med säte i Stockholm erbjuder hotellboende för privatpersoner och företag i sitt lägenhetshotell i Hammarby sjöstad. Hotellet har 168 rum som under 2020 haft minskad beläggning. Omsättningen minskade från 40 miljoner kronor år 2019 till 18 miljoner 2020. Bolaget har sökt omställningsstöd både för 2020 och 2021. De är inte med i sammanställningen.

Apartment Sweden hyr ut möblerade lägenheter som alternativ till längre hotellvistelser. Säte i Göteborg. Omsättningen är 23 miljoner för 184 lägenheter, vilket gör 10 417 kronor i månaden vid full beläggning eller 15 840 i månaden vid 66 procents beläggning. De har inte tagits med i sammanställningen på grund av tyngdpunkten i Göteborg.



Hyresgästföreningen

0771-443 443

hyresgastforeningen.se