

Vad är hotellifiering?

En hotellägenhet är en lägenhet som hyrs ut under hotelliknande former, på kort eller lång tid. Ett lägenhetshotell är en byggnad där det finns hotellägenheter. Hotellifiering är när vanliga hyresrätter görs om och hyrs ut som hotellägenheter.

Företeelsen har ökat explosionsartat. Bara i Stockholmsregionen bedömer vi att omkring 15 000 lägenheter är hotellifierade. Hyresgästföreningen har tips om att det förekommer i ca 900 fastigheter.

Vad är problemet?

Hyresgäster har behov av en god bostad, till en rimlig kostnad. Därför finns det flera problem med lägenhetshotell. Några av dem listas här nedan.

- **Bostadsbristen förvärras.** När vanliga hyresrätter görs om till hotellägenheter försvinner de samtidigt från det ordinarie bostadsbeståndet. Det innebär att det blir allt färre lägenheter för bostadssökande som har behov av en permanent bostad.
- **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.
- **Skräms till tystnad.** Hyresgäster med förstahandskontrakt, som bor i hotellifierade hus, vågar inte felanmäla brister, ifrågasätta eller agera på annat sätt då de riskerar repressalier från hyresvärderna. Många upplever att hyresvärderna försöker hitta skäl för att kunna säga upp dem från bostaden för att i stället hyra ut den som en hotellägenhet.
- **Marknadshyror införs bakvägen.** 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. Hyran i hotellägenheter sätts utan förhandling och utan att gällande lagar följs.

- **Lagkrav följs inte.** Det gäller till exempel brandskydd, vilket leder till bristande säkerhet. Det finns också uppgifter på att brottsligheten ökar, till exempel i form av inbrott, narkotikabrott och prostitution.
- **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.
- **Olaglig bostadsförmedling.** Det är vanligt att uthyrningsbolag agerar som förmedlare av bostäder. Det är olagligt och strider både emot fastighetsmäklarlagen och hyreslagen.
- **Ökad segregation.** Segregationen ökar när hyresgäster med vanliga inkomster stängs ute från bostadsmarknaden.
- **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, i synnerhet för barnen.
- **Privata fastighetsägare utnyttjar bostadsbristen.** Hyressättningsystemet saboteras genom att fastighetsägare på olika sätt kringgår de grundläggande skyddsregler som gäller till förmån för hyresgäster.

Hur går det till?

Fastighetsägare använder flera metoder för att kringgå tvingande bestämmelser som ska skydda hyresgäster mot oskäligen 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.

Det finns i huvudsak två metoder för hyresvärdar att hyra ut hotellägenheter. Den ena metoden är att hyresvärderna själv hyr ut direkt till privatpersoner eller företag. Den andra metoden är att använda en person eller ett uthyrningsbolag som avtalspart mellan fastighetsägaren och hyresgästen.

Är verksamheten lönsam?

Omsättningen i de bolag som förmedlar och hyr ut hotellägenheter ökar kraftigt. I 20 av de uthyrningsbolag som Hyresgästföreningen granskat ökade omsättningen med totalt 362 procent mellan åren 2014 och 2022, från 384 miljoner till 1,76 miljarder kronor.

Vad tycker Hyresgästföreningen?

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