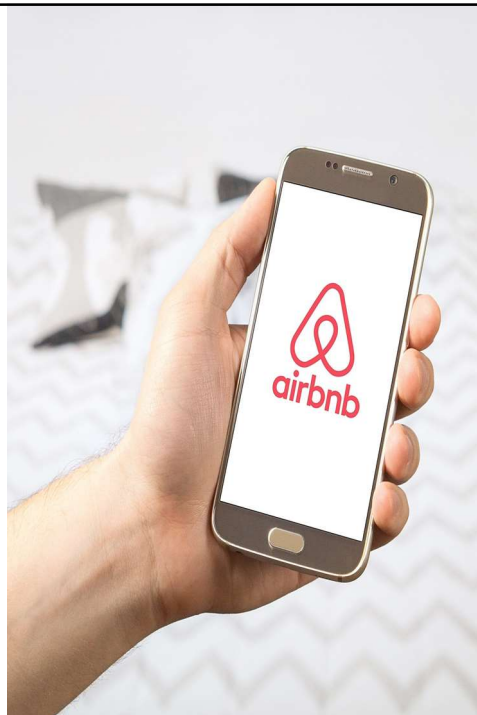


Delningsekonomi och bostadslägenheter

Tre artiklar på samma tema

Elisabeth Ahlinder



Grundläggande forskningsfråga

Om och i så fall i vilken utsträckning är det tillåtet att använda sin bostadslägenhet för tillfälliga upplåtelse?

Artiklar:

- Vad ryms inom ändamålet bostad? Om bostadshyresgästers rätt att bedriva näringsverksamhet i lägenheten, JT nr 4, 2020
- När delningsekonomin flyttar in i bostadsrättsföreningen – Om medlemmars rätt, styrelsens befogenhet och stämmans behörighet, JP 2/2020
- Delningsekonomin och det kommunala planmonopolet, FT 2021

- Artiklarna analyserar olika rättsliga gråzoner som uppkommer vid en utbredd användning av bostadslägenheter för uthyrning till turister och andra tillfälliga besökare.
- Syftet med artiklarna är att
 - åskådliggöra hur oklart rättsläget i flera avseenden är avseende korttidsuthyrning av bostadslägenheter, samt
 - lyfta fram rättsreglernas roll för hur delningsekonomin kan komma att påverka bostadsanvändningen framöver, samt problematisera detta internationellt redan uppmärksammade ämne i en svensk kontext.

UPPLÄGG

E. Ahlinder

2020/21

*Bakgrund**Sammanfattning av de tre artiklarna**Avslutande kommentar**Diskussion och frågor***Bakgrund***Airbnb, Booking, Homeway m.fl.**Nya förutsättningar för privatpersoner att hyra ut sin bostad**Rättsliga oklarheter: beskattning, licenser, orättvis konkurrens, konsumentskydd, arbetstagarskydd etc.**Internationell: Restriktioner, förbud, böter**Sverige: ?*

Bakgrund

Home sharing är inte särskilt/specifikt reglerat i Sverige

- Därmed dock inte oreglerat!

Hur bostadslägenheter får användas regleras t.ex. i hyreslagen, bostadsrättslagen och genom planbestämmelser och bygglov.

Generellt inte något förbud mot att andra än ägaren/nyttjanderättshavaren nyttjar bostaden

Bakgrund

Skillnad mellan olika former av nyttjande

- Permanent bostad

- Tillfällig vistelse

Bakgrund

Medför Home sharing att användningen av lägenheten ur rättsligt hänseende är ändrad? otillåten?

Bostadshyra

Vad rymms inom ändamålet bostad?

Om bostadshyresgästers rätt att bedriva näringsverksamhet i lägenheten

- 12 kap 23 § JB ändamålsbestämmelsen
- 12 kap 46 § p. 1 och 2 JB, uppsägning
- 12 kap 42 § p 7 JB, förverkande

Vad ryms inom ändamålet bostad?

Om bostadshyresgästers rätt att bedriva näringsverksamhet i lägenheten

- Grundläggande fråga som *borde* ha ett enkelt svar
- Prövar om utgångspunkt i doktrinen kan understödjas av relevanta källor
- Resultat
 - Tolkningarna visst stöd vid lexikalisk tolkning av 12 kap 23 § JB:s ordalydelse
 - Stöds dock inte av förarbeten, praxis, hyreslagens systematik eller uttryckliga regler
- Slutsats – bostadshyresgäster får inte använda lägenheten för tillfälliga upplåtelser via t.ex. airbnb

Airbnb som en rättighet - eller störning?

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

När delningsekonomin flyttar in i bostadsrättsföreningen

– Om medlemmarnas rätt, styrelsens befogenhet och stämmans behörighet

- 7 kap 10-11 §§ BRL – föreningens respektive hyresnämndens tillstånd till uthyrning 2:a hand
- 7 kap 6 § BRL - ändamålsbestämmelse
- 7 kap 18 § 3 p BRL - förverkande
- 1 kap 1 § BRL – bostadsrättsföreningars ändamål
- 9 kap 23-25 §§ BRL – ändring av stadgar avseende verksamhetsändamål fattas av stämman
- 7 kap 43 § 2 st 2 men. lagen om ekonomiska föreningar (EFL) – styrelse som genom rättshandling överträder verksamhetsbestämmelse
- 21 kap EFL, skadestånd om styrelsen vidtar rättshandling i strid med ändamål som orsakar skada

När
delningsekonomin
flyttar in i
bostadsrättsförening
en

Om medlemmarnas rätt,
styrelsens befogenhet
och stämmans
behörighet

- Medlemmar som utgångspunkt inte rätt att hyra ut för tillfälliga upplåtelser
- Styrelsebeslut som medger att medlemmar använder sina lägenheter för tillfällig uthyrning kan vara ogiltiga – om uppenbart främmande för föreningens verksamhet”
- Stämman kan ändra stadgar om formenligt korrekt beslut (majoritetsregler etc.)
- Men, stadgeändring ändrar inte automatiskt innehåll i de enskilda upplåtelseavtalen

Speciell
förvaltningsrätt:

Plan- och bygglagen

Delningsekonomin och det kommunala
planmonopolet

- 9 kap 2 § p 3a PBL – ändrad användning kräver bygglov
- 4 kap 11 § p 2 PBL – kommunen får bestämma hur byggnader ska användas
 - 11 kap 20 § PBL – rättelseföreläggande
 - 11 kap 37 § PBL – kan förenas med vite

Delningsekonomi och det kommunala planmonopolet

- Kommunen bestämmer användningen genom detaljplan och bygglov
- Dock förvaltningsrättslig gråzon
 - Skillnaden mellan permanentbostad och tillfällig vistelse långt ifrån klar i praxis
 - Oklart när tillfälliga vistelser kan medföra att byggnadens användning väsentligen ändrats
 - Ca 3 mån annan användning (per år), av del av byggnad, kan accepteras om inte omgivningsstörningar
 - Särskilt svag praxis avseende bostadsrättsbyggnader och ägarlägenheter
- Skäl finns för nationell samordning

Delningsekonomi och bostadsbeståndets användning

Sammanfattande slutsatser

- Generellt rättsligt oklart läge leder till oförutsebarhet och risk för autonom utveckling som inte nödvändigtvis är långsiktigt hållbar.

Frågor

- Är korttidsuthyrning en välkommen/oönskad samhällsutveckling? En ofrånkomlig sådan?
- Icke-användning av bostäder, helt oreglerat i Sverige, skäl att hantera denna fråga samlat med ändrad användning?

Forum för
Bostadsforskning
Stockholm

Elisabeth Ahlinder

