



Examensarbete inom teknik

Grundnivå, 15 hp

Att hyra ut sin ägarlägenhet

En studie om uthyrning på den svenska bostadsmarknaden

ELINA SVENSSON OCH ELLA SÖDERQVIST KARLSBORN

Examensarbete

Titel	Att hyra ut sin ägarlägenhet – En studie om uthyrning på den svenska bostadsmarknaden
Författare	Elina Svensson och Ella Söderqvist Karlsborn
Institution	Fastigheter och Byggande
TRITA nummer	TRITA-ABE-MBT-23238
Handledare	Jenny Paulsson
Nyckelord	Ägarlägenhet, 3D-fastighet, Uthyrning

Sammanfattning

Detta arbete är författat på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm inom kandidatprogrammet Fastighetsutveckling med fastighetsförmedling. Studien är gjord i samarbete med JM AB i Stockholm.

Ägarlägenheter infördes i svensk lagstiftning år 2009. Den nya boendeformen sågs vid införandet som en möjlighet att öka valfriheten och mångfalden i boendet. Det skulle även innebära ett större inflytande över boendet, bland annat i avseende på fri uthyrning. Boendeformen har nu funnits i Sverige i över ett decennium och antalet lägenheter har successivt ökat. Idag finns lite över 3000 ägarlägenheter i Sverige. Ägarlägenheten har under lång tid varit föremål för kritik, och en av farhågorna med boendeformen är den fria uthyrningen, som framhållits kunna leda till problem på bostadsmarknaden. Det är därmed av intresse att studera hur uthyrning av ägarlägenheter tillämpas i nuläget.

Syftet med denna studie är att undersöka hur uthyrning av ägarlägenheter sker i praktiken. Undersökningen görs utifrån i vilken omfattning och på vilket sätt lägenheterna hyrs ut, vilken typ av lägenheter som hyrs ut, till vem lägenheterna hyrs ut och om det finns några problem i samband med uthyrning av ägarlägenheter. Detta har gjorts genom en enkätstudie, som kompletterats med en litteraturstudie och en intervjustudie. Respondenterna till enkätstudien har tillhandahållits genom JM. I intervjustudien medverkar ordföranden för ägarlägenhetssamfälligheter, ägare av ägarlägenheter samt Hyresgästföreningen.

Studien visar att majoriteten av ägare av ägarlägenheter, aldrig hyrt ut sin lägenhet. Det framgår även att de lägenheter som hyrs ut oftast är mindre lägenheter på ett till två rum och kök, och att uthyrningen oftast sker till bekantas bekanta. De flesta uthyrningar varar mellan sex månader till ett år, och uthyrningar som varar mindre än en månad är ovanliga. Nöjdhetsgraden bland uthyrare är hög. Det framgår inga omfattande problem i samband med uthyrning men av de problem som identifierats, är hantering av gemensamma utrymmen det mest återkommande.

Förord

Vi vill rikta ett stort tack till Olof Pettersson Herold, Johanna Lindberg och Marcus Snellman på JM. Tack för er ovärderliga hjälp, och tack för att ni har stöttat och inspirerat oss genom arbetets gång. Vi vill även tacka alla er som möjliggjort detta arbete, genom deltagande i intervjuer och enkätundersökning. Slutligen vill vi även tacka vår handledare Jenny Paulsson för tips och värdefull kritik.

Elina Svensson och Ella Söderqvist Karlsborn

Stockholm, 5 juni 2023

Bachelor of Science thesis

Title	Renting out your Condominium - A Study on Rental in the Swedish Housing Market
Authors.	Elina Svensson and Ella Söderqvist Karlsborn
Department	Department of Real Estate and Construction
TRITA number	Management TRITA-ABE-MBT-23238
Supervisor	Jenny Paulsson
Keywords	Condominiums, 3D- property, Rent

Abstract

This essay was conducted at the Royal Institute of Technology in Stockholm, within the Bachelor's program of Property Development and Agency. The study was carried out in collaboration with JM AB in Stockholm.

Condominiums were introduced into Swedish legislation in 2009. The new form of tenure was at the time of its introduction viewed as an opportunity to increase freedom of choice and diversity in housing as well as greater influence over one's own living, including the freedom to rent out your home. This form of tenure has existed for over a decade and has gradually increased. Today, there are just over 3000 condominiums in Sweden. Condominiums have long been the subject of criticism, and some of the concerns with this form of tenure are the opportunities for rental. This has been highlighted as a potential risk that can cause problems in the housing market. Therefore, it is of interest to study how the rental of condominiums is carried out in practice.

The purpose of this study is to investigate how the rental of condominiums is carried out in practice. This is based on the extent and the way in which the apartments are rented out, what type of apartments are being rented, to whom the apartments are rented, and whether there are any problems associated with the rental of condominiums. This has been done through a survey, supplemented by a literature study and an interview study. The respondents for the survey were provided by JM. The interview study involves the chairmen of condominiums associations, owners of condominiums, and Hyresgästföreningen.

The study shows that the majority of owners of condominiums have never rented out their apartment. It also appears that the apartments that are rented out are often smaller apartments with one to two rooms with a kitchen, and that the rental is most often to acquaintances of acquaintances. Most rentals last between six months to one year, and rentals that last less than a month are rare. Satisfaction among landlords is high. There are no significant problems associated with rentals, but of the problems that have been identified, the management of common spaces is the most recurring issue.

Acknowledgement

We would like to extend a big thank you to Olof Pettersson Herold, Johanna Lindberg, and Marcus Snellman at JM. Thank you for your invaluable help, and thank you for supporting and inspiring us throughout the course of this study. We would also like to thank all of you who made this study possible, by participating in our interviews and survey. Finally, we would also like to thank our supervisor Jenny Paulsson, for tips and valuable criticism.

Elina Svensson and Ella Söderqvist Karlsborn

Stockholm, 5 June 2023

Förkortningslista

BRL: Bostadsrättslagen (1991:614)

FBL: Fastighetsbildningslagen (1970: 988)

AL: Anläggningslagen (1973:1149)

JB: Jordabalken (1970:994)

SOU: Statens offentliga utredningar

Prop: Propositioner

SFS: Svensk författningssamling

Innehållsförteckning

1.	Inledning.....	1
1.1.	Bakgrund	1
1.2.	Syfte	1
1.3.	Forskningsfrågor	1
1.4.	Avgränsningar.....	2
1.5.	Tidigare arbeten.....	2
1.6.	Disposition.....	3
2.	Metod.....	4
2.1.	Metodval	4
2.1.1.	Litteraturstudie	4
2.1.2.	Enkät	4
2.1.3.	Intervjuer	5
3.	Teori.....	6
3.1.	Tredimensionella fastigheter	6
3.2.	Ägarlägenheter	7
3.3.	Samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar för ägarlägenheter	7
3.4.	Skillnader mellan ägarlägenhet, bostadsrätt och hyresrätt	8
3.5.	Införande av ägarlägenheter	10
3.6.	Utveckling av ägarlägenheter	11
3.7.	Politisk debatt om ägarlägenheter	12
3.8.	Den svenska bostadsmarknaden och privatuthyrningslagen	13
3.9.	Skillnader mellan Hyreslagen och Privatuthyrningslagen	14
3.10.	Korttidsuthyrning och uthyrningstjänster	15
4.	Resultat.....	16
4.1.	Enkät	16
4.1.1.	Samband	28
4.2.	Intervjuer.....	31
5.	Analys och diskussion	37
5.1.	Allmänt om resultatet och felkällor	37
5.2.	I vilken omfattning sker uthyrning av ägarlägenheter?	39
5.3.	På vilket sätt sker uthyrning av ägarlägenheter, och till vem?	41
5.4.	Vilka typer av ägarlägenheter hyrs ut?	42

5.5. Finns det några problem i samband med uthyrning av ägarlägenheter?	43
6. Slutsats	45
7. Förslag på vidare studier	47
8. Referenser	48
8.1 Litteratur	48
8.2. Offentligt tryck.....	48
8.3. Artiklar	48
8.4. Tidigare arbeten.....	49
8.5. Elektroniska källor	49
Bilagor.....	51
Bilaga 1	51
Bilaga 2	57

1. Inledning

1.1. Bakgrund

År 2009 infördes ägarlägenheter i svensk lagstiftning. Vid tiden för införandet betraktades den nya boendeformen av ägarlägenhetsförespråkarna som ett medel för att främja valfrihet och mångfald inom boendet, med rätt för ägaren att fritt överlåta och hyra ut sin lägenhet. (SOU2002:21) Trots att boendeformen har funnits i över tio år är den fortfarande relativt ovanlig i Sverige. För närvarande finns endast något över 3000 registrerade ägarlägenheter i landet, även om antalet gradvis har ökat under framför allt de senaste åren (SCB, 2022).

Till skillnad från andra boendeformer, såsom hyres- och bostadsrätt, erbjuder ägarlägenheter innehavaren större möjligheter till uthyrning. Under tiden som ägarlägenheter har funnits i Sverige har uthyrningsprocessen ytterligare underlättats genom införandet av Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Boendeformen har länge varit föremål för politisk debatt, framför allt kopplat till uthyrning. Av kritiker av boendeformen har det bland annat framförts att den inte tillför bostadsmarknaden något nytt av värde, och att andrahandsboenden leder till otrygga förhållanden för hyresgäster (Hyresgästföreningen, 2023). Av ägarlägenhetsförespråkare har bland annat framförts att ägarlägenheter ökar mångfalden av boendeformer och minskar bostadssegregationen (Sveriges riksdag, 2016). Bostadsbristen i Sverige är stor i framför allt storstadsregionerna (Boverket, 2022). Höga priser på bostadsrätter och långa väntetider på hyresrätter gör att människor i stället söker sig till andrahandshyresmarknaden där uthyrning av ägarlägenheter finns som ett alternativ.

Mot bakgrund av det ovan nämnda finns ett intresse av att utvärdera hur uthyrning av den relativt nya boendeformen ser ut i praktiken. Det finns frågor av intresse, såsom i vilken omfattning uthyrning förekommer och på vilket sätt, samt hur väl uthyrningen fungerar, vilket endast delvis belysts i tidigare studier. Det är dessutom av betydelse att undersöka utsträckningen av eventuella problem som är förknippade med uthyrning av ägarlägenheter.

1.2. Syfte

Syftet med detta arbete är att undersöka hur uthyrning av ägarlägenheter i Sverige fungerar i praktiken. I arbetet ska det utredas i vilken omfattning ägarlägenheter hyrs ut. Det ska även undersökas på vilket sätt ägarlägenheter hyrs ut. Med detta avses längden på uthyrningen och till vem uthyrning sker. Även vilken typ av ägarlägenheter som hyrs ut ska utredas. Med detta avses storleken på lägenheten. Utöver det kommer eventuella problem i samband med uthyrning av ägarlägenheter att undersökas, med fokus på konsumentperspektivet, det vill säga ägarens perspektiv.

1.3. Forskningsfrågor

De frågeställningar som arbetet kommer att utgå från är:

- I vilken omfattning sker uthyrning av ägarlägenheter?
- På vilket sätt sker uthyrning av ägarlägenheter, och till vem?
- Vilka typer av ägarlägenheter hyrs ut?

- Finns det några problem i samband med uthyrning av ägarlägenheter?

1.4. Avgränsningar

Studien har avgränsats till att behandla svenska förhållanden och kommer inte att beröra andra länders system och lagar kring ägarlägenheter. I enkätundersökningen har enbart JM:s kunder inkluderats i urvalet. Studien berör enbart bostadslägenheter i större städer i Sverige, främst Stockholm. En stor andel ägarlägenheter finns i fjällvärlden och semesterområden i Sverige och dessa har inte studerats. Fokus har legat på ägarlägenheter i flerbostadshus och därmed har andra typer av fastigheter, som till exempel småhus och kommersiella fastigheter, inte berörts. Arbetet fokuserar på hyresmarknaden och hyresrättsliga system för ägarlägenheter. Andra områden som exempelvis bildande och förvärv av ägarlägenheter behandlas endast översiktligt i den mån som krävs för att läsaren ska få en överblick om vad en ägarlägenhet är.

1.5. Tidigare arbeten

Flertalet studier har tidigare gjorts inom området ägarlägenheter. Nedan redogörs kort för några för denna studie mest relevanta.

Sandra Högberg och Sofia Qvillby (2012) utreder i sitt examensarbete de juridiska skillnaderna mellan en bostadsrätt och en ägarlägenhet. Slutsatsen är att den största skillnaden är förfogandet över boendet, då ägaren till en ägarlägenhet får sälja och hyra ut sin lägenhet fritt.

Jenny Paulsson (2013) har i sin doktorsavhandling undersökt de grundläggande principerna för äganderätt i tre dimensioner genom att analysera hur olika länder implementerar sådana system. Forskningen visade att det finns vissa vanligt förekommande faktorer, inklusive fastighetsgränser, försäkringslösningar, etablering av servitut för fastigheten samt definition av den gemensamma fastigheten.

Patrick Johansson (2017) undersöker i sitt examensarbete möjligheterna för andrahandsuthyrning, främst för korttidsuthyrning av ägarlägenheter. Hur reglerna skiljer sig för uthyrning av ägandelägenhet och bostadsrätt, samt hur möjligheterna för andrahandsuthyrning förändrats över tid har studerats. Studien undersöker även motiven för att välja ägarlägenhet. Slutsatsen blev att de som köper ägarlägenheter till stor del är människor som köper lägenhet till sina barn eller barnbarn, men även för att hyra ut i andrahand. Det är även många som köper ägarlägenhet för att använda som egen bostad. För vidare studier föreslår författaren bland annat jämförelse av uthyrningsgraden mellan ägarlägenheter och andra boendeformer.

I ett examensarbete av Ulrica Johansson och Victor Möllersten (2020) görs en utredning av hur ägarlägenheter fungerar. Syftet med studien är att utreda varför ägarlägenheter inte är vanligt förekommande i Sverige. Som metod för att utreda frågeställningen används enkätundersökning samt intervjuer med styrelsemedlemmar i fyra olika samfällighetsföreningar för ägarlägenheter. Det resultat som framkom var att trivselnivån generellt är hög bland boende och att de trivs väl med upplåtelseformen. En av faktorerna som upplevs som positiv är möjligheten att hyra ut sitt eget boende. De problem som främst

identifieras i samband med uthyrningar är bland annat att hyresgäster inte tar ansvar för exempelvis skötsel och ekonomiska frågor på samma sätt som övriga boende. I de föreningar som kontaktades i studien framkom att cirka 25 procent hyr ut sitt boende men att uthyrningsgraden skiljer sig mellan föreningar.

Malin Nilsson (2020) utreder i sitt examensarbete skillnaden mellan bostadsrätt och ägarlägenhet samt dess för- och nackdelar med fokus på främst uthyrning, pantsättning samt utmätning. I studien tillämpas rättsdogmatiska och rättsanalytiska metoder för att besvara frågeställningen och reda ut den gällande rätten kring ämnet. Slutsatsen som dras av studien är att det är uthyrningsmöjligheterna som skiljer boendeformerna åt och att ägarläghetsinnehavaren inte behöver söka tillstånd för att hyra ut. Det är därmed möjligt att fritt välja vem lägenheten ska hyras ut till.

I ett examensarbete av Azra Malagic och Caroline Nisser (2020) undersöks möjligheten för att en alternativ hyresmarknad kan uppstå, då privatpersoner köper ägarlägenheter för att sedan hyra ut. Kan en sådan marknad stötta hyresmarknaden och effektivisera bostadsmarknaden? Studiens slutsats är att ägarlägenheter och privatuthyrda bostäder kan bidra till endast marginella förändringar på dagens bostadsmarknad. Författarna anser dock att ägarlägenheter kan vara ett bra tillskott till marknaden som kan bidra till en ökad rörlighet, valfrihet och mångfald bland boendeformerna. Författarna föreslår, till vidare studier, att studera konsumentperspektivet, alltså målgruppen som köper ägarlägenheter. De föreslår även att ägarlägenheter och hyresmarknader i flera länder kan undersökas.

Många av de tidigare studierna inom området har förklarat hur regelverket kring ägarlägenheter och uthyrning av dessa är uppbyggt och fungerar. Det har även gjorts både intervjuer och enkätstudier med fokus på uthyrning där det bland annat konstateras hur stor andel som hyr ut samt problem kopplade till ägarlägenheter. Det har inte gjorts någon detaljerad beskrivning av hur uthyrningen fungerar i praktiken i nuläget. Det finns till exempel ingen som beskriver om det förekommer lång- eller korttidsuthyrning. Det har även i Malagic & Nissers (2020) arbete föreslagits att en studie av konsumentperspektivet genomförs, vilket i detta arbete kommer att undersökas.

1.6. Disposition

Inledning

Bakgrundsinformation om ägarlägenheter samt problemformulering. Här återfinns studiens syfte, frågeställningar och avgränsningar.

Metod

Beskrivning av genomförandet av arbetet och vilken typ av studie som tillämpats.

Teori

Beskrivning av ägarlägenheter som upplåtelseform samt redogörelse om utvecklingen i ett historiskt och politiskt perspektiv. Redogörelse av bostads- och hyresmarknaden i Sverige.

Resultat

Redovisning av resultatet av enkätstudien och intervjuer.

Analys och diskussion

Redovisning av analysen av det resultat som framkom och en diskussion förs kring resultatet i en jämförelse med litteraturstudien.

Slutsats

De slutsatser som framkom av studien redovisas.

2. Metod

2.1. Metodval

Arbetet inleddes med en översikt av tidigare forskning inom området för att kartlägga nuvarande kunskapsläge och eventuella kunskapsluckor. Därefter bestämdes ämnesområde, syfte och frågeställningar för studien i samråd med handledare vid KTH. Avgränsning gjordes av ämnet i syfte att underlätta utformningen av frågeställningarna. För studien valdes en kvantitativ metod som kompletterades med en kvalitativ metod.

2.1.1. Litteraturstudie

Litteraturstudien inleddes med efterforskning kring vilken tidigare forskning som finns inom området uthyrning av ägarlägenheter, med syfte att identifiera kunskapsluckor. Dessa presenteras i avsnittet ”tidigare arbeten”. Primärt användes databasen diva-portal.org där det går att söka på tidigare examensarbeten som publicerats vid svenska högskolor. Vid en sökning med sökordet ”ägarlägenhet” i artikeldatabasen diva-portal.org framkommer sammanlagt 47 artiklar inom området. En genomgång av dessa artiklar har gjorts och några av de mest relevanta inom området uthyrning samt hyra av ägarlägenheter har identifierats. Även sökning i Google Scholar har gjorts där ytterligare två artiklar hittades genom sökorden ”ägarlägenhet” och ”3D property”.

Arbetets teoridel utformades med syfte att ge läsaren en överblick av vad ägarlägenheter är samt hur hyres- och bostadsmarknaden ser ut i Sverige idag. De typer av källor som använts är lagtexter, förarbeten, lagkommentarer, statistik från SCB, rapporter, fastighetsrättslig litteratur och relevanta webbsidor.

2.1.2. Enkät

En enkät om uthyrning av ägarlägenheter skickades till alla personer som tidigare köpt en ägarlägenhet av JM. Enkäten skickades via mail och besvarades genom ett webbformulär. Enkäten skickades endast till kunder i Stockholm, av sekretesskäl. Urvalet var alltså icke slumpmässigt (Blomkvist & Hallin, 2014). Det blev totalt 725 mottagare, varav totalt 266 besvarade enkäten vilket motsvarar en svarsfrekvens på 37 procent. Enkätens svarstid var två veckor. Efter cirka en vecka skickades ett påminnelsemail till de som ännu inte hade besvarat enkäten, i syfte att öka svarsfrekvensen.

Huvudsyftet med enkäten var att samla kvantitativa data på hur uthyrning av ägarlägenheter går till i praktiken. Fördelen med en kvantitativ studie är att det går att få en bra översikt av ett fenomen. Med den kvantitativa studien går det att mäta samband mellan olika faktorer, vilket ofta kan vara värdefullt då många faktorer påverkar ett fenomen. (Blomkvist & Hallin, 2014). I denna studie har det gjorts genom jämförelse av enkätresultaten.

Enkäten utformades i samråd med JM:s medarbetare, och synpunkter från handledare inhämtades även vid utformningen av enkäten. Enkäten utformades för att få en så hög svarsfrekvens som möjligt. Intentionen var att enkäten skulle vara enkel att genomföra för respondenterna, och av denna anledning beslutades att de flesta frågor skulle ha svarsalternativ. De flesta frågor utformades så att de var obligatoriska att svara på, och enkäten avslutades med möjlighet till fritextsvar. Enkätfrågorna återfinns i bilaga 1.

Enkätsvaren lagrades, sammanställdes och analyserades via Excel. En univariat analys genomfördes, vilket innebär att varje variabel analyseras separat och att en statistisk beskrivning av dessa görs. Analys av nominalvariabler har gjorts, vilket innebär att påvisad variation har gjorts genom att räkna ut det mest frekventa värdet, då variablerna inte kan rangordnas. För en av frågorna kunde en ordinalvariabel användas för att räkna ut medelvärdet. Även samband har beräknats genom en bivariat analys där två variabler sätts i relation till varandra. (Blomkvist & Hallin, 2014, ss. 112-114) Resultatet för varje fråga presenteras i figurer i syfte att göra resultatet mer lättförståeligt för läsaren.

Respondenterna var anonymiserade för författarna, med undantag för de respondenter som valde att uppge sitt namn och telefonnummer för en fördjupande intervju. Eftersom JM tillhandahöll kontaktuppgifter till kunderna och genomförde det slutliga utskicket av enkäten var det de som ansvarade för sekretess och GDPR.

2.1.3. Intervjuer

Intervjuer genomfördes med en förbundsjurist för Hyresgästföreningen, fyra ordförande för ägarlägenhetssamfällighetsföreningar samt ägare och uthyrare av ägarlägenheter. Intervjuobjekten valdes med utgångspunkt att få olika perspektiv på de frågor som behandlas. Intervjuer med tre enkätrespondenter genomfördes. Dessa valdes då de lämnat intressanta kommentarer om sin upplevelse av uthyrning av ägarlägenheter.

Intervju är en kvalitativ metodik som är lämplig när man är intresserad av att få en fördjupad förståelse för ett fenomen, och när man är intresserad av mångtydighet. Intervjumetodiken som användes var semistrukturerad, vilket innebär att den är organiserad kring ett antal frågeområden som bestämts på förhand, som behandlas i den ordning som lämpar sig bäst under intervjuens gång. Frågorna var bestämda på förhand och intervjuobjekten fick ta del av dessa i förväg för att kunna förbereda sig, men under intervjuens gång uppkom ofta fler frågor. Den semistrukturerade intervjun är en teknik som är beroende av samspelet mellan den som intervjuar och informanten, vilket kan ses som både en för- och nackdel. (Blomkvist & Hallin, 2014, ss.69-73). Frågorna skickades i förväg till intervjuobjekten, för att de skulle få möjlighet att förbereda sig. Intervjufrågorna återfinns i bilaga 2. Frågorna togs fram med utgångspunkt att besvara forskningsfrågorna och varierade beroende på intervjuobjekt.

Intervjuobjekten kontaktades via telefon eller mail. Intervjuerna spelades in med samtycke av intervjuobjekten, och efter dess genomförande transkriberades dessa. Sex av intervjuerna genomfördes via telefon, två via zoom och en intervju genomfördes genom ett personligt möte.

3. Teori

I den första delen av detta avsnitt beskrivs ägarlägenheter samt utvecklingen av boendeformen. Därefter beskrivs hyres- och bostadsmarknaden i Sverige samt lagstiftning kopplat till uthyrning.

3.1. Tredimensionella fastigheter

En tredimensionell fastighet är enligt 1 kap 1a § JB en fastighet som avgränsats både horisontellt och vertikalt. Den tredimensionella fastigheten är alltså avgränsad i tre dimensioner till skillnad från den traditionella fastigheten, som endast avgränsats horisontellt.

Bildning av tredimensionella fastigheter möjliggjordes 2004 genom lagändring. Lagändringen möjliggjorde bildning av en egen fastighet inom en "vanlig fastighet" (Prop 2002/03:116). Detta betraktades som ett radikalt brott från tidigare principer för fastighetsbildning (Victorin & Flodin, 2020, ss. 16-17). Ett tredimensionellt utrymme gör det möjligt att exempelvis skjuta in en egen fastighet i en redan befintlig fastighet. Med andra ord är det möjligt att avgränsa ett utrymme ovanpå en annan fastighet. Motivet bakom införandet av tredimensionella fastigheter var att skapa bättre förutsättningar för att trygga ett utnyttjande av fastigheter där verksamhetsutövare använder skilda plan inom en fastighet. Dessa utrymmen var främst avsedda att inrymma anläggningar eller delar av anläggningar som skulle utgöra egna fastigheter. Detta möjliggjorde bildandet av exempelvis en fastighet för bostadsändamål ovanpå en kommersiell byggnad. (Victorin & Hager, 2019, s. 18)

En förutsättning för bildande av en tredimensionell fastighet, är en redan existerande traditionell fastighet (Victorin & Hager, 2019, ss. 18-19). Ytterligare ett krav för bildning av en tredimensionell fastighet är att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet, enligt 3 kap 1 § FBL. Det är generellt sett inte tillåtet att skapa så kallade "tomma" tredimensionella fastigheter, det vill säga fastigheter som inte inrymmer en anläggning eller byggnad. Tredimensionell fastighetsbildning får dock ske för en byggnad som ännu inte är uppförd om det är nödvändigt, enligt vissa förutsättningar enligt 3 kap 1a § FBL.

Initialt fick en tredimensionell fastighet inte bildas för bostadsändamål om den inte innehöll minst fem lägenheter. Syftet med detta var att förhindra bildning av ägarlägenheter. Sedan dess har det skett en förändring av det ursprungliga syftet, i och med att reglerna om ägarlägenheter infördes. Det har sedan dess blivit tillåtet att inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, vilket möjliggjort bildande av ägarlägenheter. (Victorin & Flodin, 2020, s. 17)

3.2. Ägarlägenheter

År 2009 infördes lagstiftning för ägarlägenheter vilket innebär en möjlighet att inneha enskilda lägenheter med äganderätt i flerbostadshus (Prop.2008/09:91). En ägarlägenhet är enligt 1 kap 1 a § JB en tredimensionell fastighet som är avsedd att endast rymma en bostadslägenhet.

Det finns begränsningar för bildandet av ägarlägenheter. Syftet med begränsningarna är att ägarlägenheter ska bildas genom nyproduktion. Reglerna i jordabalken och andra författningar som rör fastigheter är tillämpliga för ägarlägenheter. Den svenska modellen för ägarlägenheter utgår från ett direkt ägande, och lägenheten utgör i sin tur en egen tredimensionell fastighet. (Victorin & Flodin, 2020, ss. 16-20)

3.2.1 Förvärv och bildande

Då en ägarlägenhet ska bildas tillämpas enligt 3 kap 1 b § FBL regler för tredimensionella fastigheter i 3 kap 1 a § FBL. En ägarlägenhet får utöver det, enligt 3 kap 1 b § FBL, endast bildas under vissa förutsättningar. För det första ska det vara en sammanhållen enhet av minst tre ägarlägenheter och för det andra ska utrymmet som lägenheten består av inte ha använts som bostad någon gång under de senaste åtta åren. Detta innebär att ägarlägenheter endast kan bildas vid nyproduktion av bostäder, eller när affärs- och kontorslokaler byggs om till ägarlägenheter. Bildandet av en ägarlägenhet görs genom en lantmäteriförrättning. För ägarlägenheter finns det möjlighet att pantsätta, belåna och överlåta sin fastighet på samma sätt som andra fastigheter enligt jordabalkens lagregler, likt exempelvis villa eller radhus. (Lantmäteriet, 2023)

Förvärv av en ägarlägenhet skiljer sig inte från köp av andra fastigheter, vilket innebär att formkraven enligt 4 kap 1 § JB ska uppfyllas.

3.3. Samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar för ägarlägenheter

För gemensamma utrymmen i byggnaden, exempelvis trapphus, el och avlopp, ska en samfällighet bildas som varje ägarlägenhet i huset äger del i. För gemensamma anläggningar i huset bildas vanligtvis en gemensamhetsanläggning, som även den ska ägas gemensamt av alla ägarlägenheter i huset. Samfälligheten och gemensamhetsanläggningen förvaltas genom en samfällighetsförening, där ägarna är medlemmar. Föreningen ska hantera de frågor som uppstår kring skötsel av byggnaden, och de gemensamma utrymmen som alla ägarlägenheter är delägare i. Föreningen ansvarar även för fondering av ekonomiska medel för framtida underhåll. Kostnaderna ska fördelas mellan delägarna. (Lantmäteriet, 2023)

Kravet för bildande av en gemensamhetsanläggning är enligt 1 § AL att anläggningen ska tillgodose ett behov för minst två fastigheter, och ändamålet ska vara av stadigvarande betydelse för gemensamhetsanläggningens deltagare. Rätten till anläggningen följer med fastigheten vid en överlåtelse och är därmed kopplad till fastigheten och inte ägaren (Lantmäteriet, 2023). De fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen förses med ett andelstal, som används för bestämmande av kostnadsfördelning i drift- och underhållsfrågor. Andelstalet grundas på den nytta varje enskild fastighet har av anläggningen, enligt 15 § 1 st. AL.

3.4. Skillnader mellan ägarlägenhet, bostadsrätt och hyresrätt

Ägarlägenheter jämförs ofta med andra vanliga boendeformer som finns i Sverige. De vanligaste är bostadsrätt och hyresrätt. Nedan redogörs för de skillnaderna som finns i de olika boendeformerna.

3.4.1. Ägandeform

Bostadsrätter baseras på ett indirekt ägande, som enligt 1 kap 4 § BRL innebär en upplåtelse av en lägenhet till nyttjande mot ersättning utan begränsning i tiden. (Victorin & Flodin, 2020, ss. 25-26). Nyttjanderätten får endast upplåtas av bostadsrättsföreningen, och enligt 1 kap 3 § BRL får den endast upplåtas till medlem i bostadsrättsföreningen. Det innebär att det finns en koppling mellan medlemskapet i bostadsrättsföreningen och innehavet av bostadsrätten. För bostadsrätter tillämpas Bostadsrättslagen.

Ägarlägenheter, som är en typ av äganderätt, baseras på ett direkt ägande. (Victorin & Flodin, 2020, ss. 25-26). Detta innebär att innehavaren själv äger sitt boende, och inte bara rätten att använda den som vid bostadsrätt. (Boverket 2022). För äganderätter är Jordabalken tillämplig.

Hyresrätt är en upplåtelseform där en lägenhet upplåts till nyttjande mot ersättning, enligt 12 kap 1 § JB. Vid denna upplåtelseform rör det sig inte om någon typ av ägande, till skillnad från bostadsrätten och äganderätten. (Victorin & Flodin, 2020, ss. 25-26)

3.4.2. Förvärv

Vid förvärv av en ägarlägenhet finns det inga begränsningar i vilket syfte köparen har med lägenheten. Det är därmed möjligt att till exempel köpa lägenhet i investeringssyfte för uthyrning vilket inte är möjligt för bostadsrätter i samma utsträckning, då förvärvaren kan nekas medlemskap i föreningen med bakgrund mot syftet med förvärvet, exempelvis om en bostadsrätt förvärfas i spekulationssyfte. (Nilsson Hjorth & Ugglå, 2023)

3.4.3. Underhåll

Som huvudregel svarar bostadsrättshavaren för det egna underhållet i lägenheten (7 kap 12 § BRL) och föreningen svarar för huset i övrigt (7 kap 4 § BRL). Vid hyresrättsförhållanden svarar innehavaren av lägenheten som huvudregel inte för underhållet i lägenheten enligt 12 kap. 15 JB. Vid ägarlägenheter gäller, som tidigare nämnt, att föreningen ska hantera de frågor som uppstår kring skötsel av byggnaden, och de gemensamma utrymmen som alla ägarlägenheter är delägare i. Själva lägenheten disponeras fullständigt av ägaren, och det är denne som har ansvar för det egna underhållet i lägenheten. (Lantmäteriet, 2023)

3.4.4. Uthyrning

Det finns begränsningar i en bostadsrättsinnehavares användning av lägenheten. Exempelvis krävs tillstånd från styrelsen för andrahandsuthyrning, enligt 7 kap 10 § BRL. Om tillstånd vägras kan bostadsrättsinnehavaren ansöka om tillstånd hos hyresnämnden, enligt 7 kap. 11 § BRL. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet för uthyrning ska begränsas till en viss tid. Vid hyresrätt gäller som huvudregel att hyresgästen inte utan värdens samtycke får överlåta boendet för andrahandsuthyrning enligt 12 kap 32 § JB och 12 kap 39 § JB.

Undantag kan i vissa fall göras enligt 12 kap 40 § JB genom tillstånd från hyresnämnden. Vid

uthyrning av en ägarlägenhet finns inga motsvarande regler i Jordabalken, och det krävs därmed inget tillstånd för att hyra ut. Ägaren kan själv bestämma om och till vem de vill hyra ut, och det finns ingen tidsbegränsning. Detta gör även att processen kan gå snabbare, då uthyrning kan ske utan dröjsmål från bostadsrättsföreningen och hyresnämnden.

3.4.5. Ordningsregler

Boende i flerbostadshus där många olika typer av människor ska samsas om utrymme kan av naturliga anledningar ge upphov till olika typer av störningar. Beroende på vilken upplåtelseform det rör sig om finns det olika regler för de boende.

Vad gäller bostadsrätter har bostadsrättshavaren som huvudregel enligt 7 kap 9 § BRL ansvar för att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar, och ska iaktta det som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter regler som föreningen, i överensstämmelse med ortens sed, har meddelat. Dessa regler gäller även för andra än bostadsrättshavare, såsom andrahandshyresgäster. Det finns motsvarande regler i 12 kap 25 § JB, som gäller för hyresrätter. Även dessa bygger på sundhet, ordning och gott skick.

För ägarlägenheter och andra fastigheter tillämpas istället allmänna regler om grannelagrätt och miljöskydd. Dessa regler har inte ansetts tillräckliga och det finns särskilda regler om störningar i boendet i 3 kap 11 § JB (Victorin & Flodin, 2020, p. 19). Enligt 1: a stycket punkt 1 i paragrafen ska ägaren av ägarlägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars kan försämra bostadsmiljön att störningarna inte skäligen bör tålas. Enligt 1: a stycket punkt 2 ska ägaren även iaktta allt som fordras för att i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick i eller utanför lägenheten. Utöver det ska ägaren hålla uppsyn över andra som vistas i lägenheten såsom andra som tillhör ägarens hushåll, gäster, personer som ägaren har inrymt i lägenheten samt de som utför arbete i ägarens lägenhet. I och med detta ingår även hyresgäster i de som ägaren har ansvar att hålla uppsyn över.

Dessa regler bygger till stor del på de som gäller för hyresrätter och bostadsrätter, då 3 kap 11 § JB har utformats med 7 kap 9 § BRL som förebild (Victorin & Flodin, 2020, ss.16-17). Bostadsrättshavare ska följa de ordningsföreskrifter som bostadsrättsföreningen har meddelat. För ägarlägenheter finns det ingen sådan regel. Samfälligheterna har inte samma rätt att meddela ordningsföreskrifter för hela huset. De kan endast meddela föreskrifter för de delar som ingår i gemensamhetsanläggningen enligt 19 a § Lagen om förvaltning av samfälligheter. Samfälligheten har därmed mindre makt att påverka ordningen i huset genom föreskrifter jämfört med en bostadsrättsförening.

Även om lagarna är utformade på liknande sätt är det främst följderna av störningar som skiljer sig mellan bostadsrätter, hyresrätter och ägarlägenheter. Om en bostadsrättshavare inte följer ordningsregler finns det risk för förverkning, enligt 7 kap 4 § BRL. Även hyresrätten kan bli förverkad i allvarliga fall av störningar enligt 12 kap 42 § JB. Det finns ingen motsvarande regel för ägarlägenheter, dessa kan alltså inte bli förverkade. Däremot får en ägare av en annan del av anläggningen föra talan mot en ägare som inte följer lagbestämmelserna, enligt 3

kap 11 § tredje stycket. Även samfällighetsföreningen får föra talan mot ägare som orsakar störningar. (Victorin & Flodin, 2020, p. 20)

3.5. Införande av ägarlägenheter

Frågan om att införa ägarlägenheter i Sverige har diskuterats ända sedan 1800-talet, men införandet av ägarlägenheter startade i praktiken inte förrän 1999 med att bostadsutskottet behandlade motioner om införandet av ägarlägenheter. Utskottet ansåg att det var viktigt att öka bostadsinnehavares möjligheter till inflytande över den egna bostaden. Bärande skäl för införandet var att tillgodose olika behov och önskemål bland boende. Detta resulterade i en ägarlägenhetsutredning, för analys av för- och nackdelar med införande av ägarlägenheter. (Prop.2003/04:115, ss. 30-31)

En utredning av ägarlägenheter gjordes 2002 med namnet *Att äga sin lägenhet*. I utredningen drogs slutsatsen att en svensk modell för ägarlägenheter skulle bygga på att enskilda lägenheter skulle ha direkt äganderätt och att ägarlägenheten skulle utgöra en självständig tredimensionell fastighet. En bedömning gjordes även av risker för problem med uthyrning. Bedömningen gjordes att det inte fanns några större risker med införandet, på grund av den då gällande hyreslagstiftningen. En diskussion med jämförelse av Norges och Danmarks system gjordes i utredningen som underlag för att besluta om en svensk lagstiftning. (SOU2002:21)

Genom utredningen framkom fördelar med ägarlägenheter, såsom en ökad valfrihet. Ägarlägenheter beskrevs även kunna förbättra möjligheterna för utformningen av stadsbilden och byggnader i kombination med tredimensionell fastighetsbildning. Bedömningen gjordes att ägarlägenheter sannolikt skulle kunna vara ett tillskott i bostadsproduktionen, men det beskrevs som svårt att förutse. Det framhålls i rapporten att ägarlägenheter främst skulle konkurrera med småhus och bostadsrätter. En ytterligare bedömning var att ägarlägenheter inte skulle leda till en ökad segregation, eftersom kommuner har ett ansvar och styrningsmöjligheter för bostadsförsörjning och bostadsplanering. Det motiverades med att kommunen hade ett ansvar att välja en utformning som eliminerar risker. En risk som beskrevs i utredningen var att bostadsrättens kooperativa karaktär skulle urholkas. (SOU2002:21)

Efter en remissbehandling av utredningen gjordes år 2004 bedömningen att ägarlägenheter inte skulle införas. Argumenten var huvudsakligen att det fanns risk för onödig fragmentisering av fastighetsindelningen. Eftersom de nya reglerna om tredimensionella fastigheter nyligen hade trätt i kraft ansågs att det fanns goda skäl att avvakta med förändringar tills man fått en uppfattning om hur den nya lagen skulle tillämpas. Även kritiska synpunkter gällande uthyrning samt segregation togs upp i propositionen. Regeringen hade svårt att se att ägarlägenheter i praktiken skulle innebära några påtagliga fördelar jämfört med bostadsrätten. (Prop. 2003/04:115, ss. 31-34)

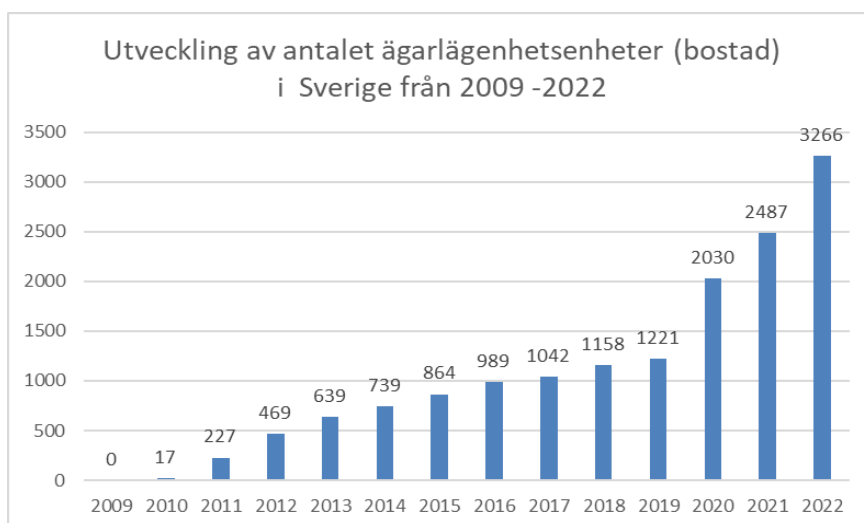
I samband med regeringsskiftet 2006 gjordes en ny bedömning i frågan vilket beskrivs i Prop. 2008/09:91. I den beskrevs att den nya lagen om tredimensionella fastigheter funnits tillräckligt länge, och kunde därmed utvärderas. Det bedömdes att reglerna hade fungerat väl, och att det inte fanns några större problem. Den samlade bedömningen var att det fanns övervägande skäl för införande av lagstiftning om ägarlägenheter. Regeringens proposition

antogs, och lagstiftningen om ägarlägenheter infördes år 2009 genom en ändring av fastighetsbildningslagen (SFS 2009:183) samt jordabalken (SFS 2009:180).

Tanken var att ägarlägenheter skulle stärka den enskilda lägenhetsinnehavarens rätt, och innebära en större möjlighet till självbestämmande över det egna boendet. Den stärkta äganderätten avsåg möjligheten att överlåta lägenheten fritt, samt uthyrning utan krav på tillstånd från föreningen. Det framfördes att hyreslagens regler skulle gälla vid uthyrning av en ägarlägenhet, och att de särskilda reglerna för uthyrning av ett- eller tvåfamiljshus skulle tillämpas. Det motiverades med att fastighetsägare normalt har rätt att fritt upplåta sin fastighet med nyttjanderätt, och att samma regler bör gälla för ägarlägenheter som för andra fastigheter. (Prop. 2008/09:91, ss. 35-45, 99).

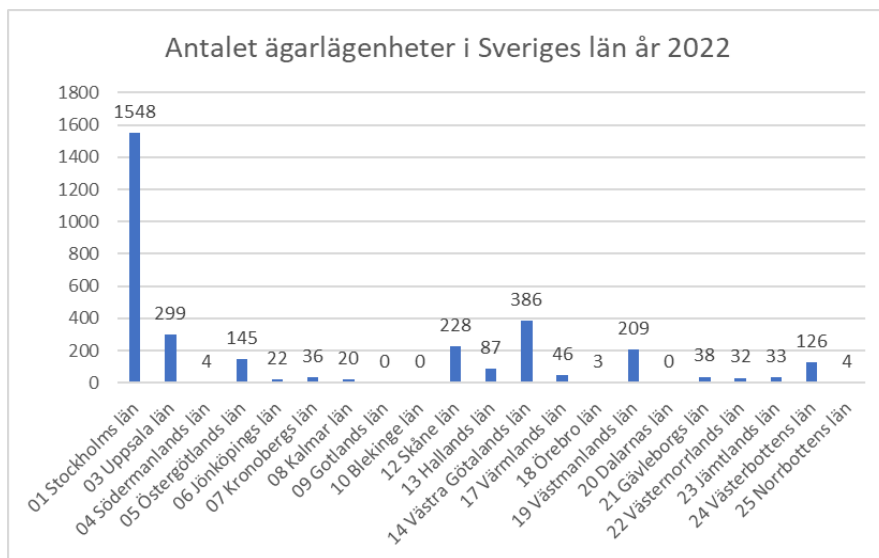
3.6. Utveckling av ägarlägenheter

Sedan ägarlägenheter infördes som boendeform år 2009 har antalet successivt ökat. I figur 1 framgår utvecklingen av antalet ägarlägenheter i Sverige mellan åren 2009 och 2022. Här framgår att ett stort antal ägarlägenheter har tillkommit mellan åren 2019 och 2022. År 2022 var 3 266 fastigheter taxerade som "ägarlägenhet bostad" enligt statistik från SCB (2022).



Figur 1. Utveckling av antalet ägarlägenheter i Sverige från 2009–2022 (SCB, 2022)

Enligt SCB (2022) finns den största delen av landets ägarlägenheter i Stockholms län. År 2022 var enheter taxerade som "ägarlägenhet bostad" i Stockholm 1548 till antalet, vilket motsvarar 47,4 procent av Sveriges totala antal ägarlägenheter. Näst efter Stockholm har Uppsala län och Skånes län flest ägarlägenheter med av 9,2 procent respektive sju procent. I länen Gotland, Blekinge och Dalarna finns inga ägarlägenheter.



Figur 2. Antalet ägarlägenheter i Sverige utifrån län (SCB, 2022)

3.7. Politisk debatt om ägarlägenheter

Införandet av ägarlägenheter har historiskt varit ett kontroversiellt ämne politiskt sett (SOU2002:21, s. 46). Nedan redogörs för några av de främst framstående parterna i debatten.

En part som länge ställt sig kritisk till ägarlägenheter är Hyresgästföreningen. (Prop. 2003/04:115, s. 32). Hyresgästföreningen är en medlemsstyrd organisation som representerar hyresgäster i Sverige (Hyresgästföreningen, 2023) De har 500 000 medlemmar och arbetar för att alla ska ha rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Organisationen är partipolitiskt obunden (Hyresgästföreningen, 2022). Hyresgästföreningen anser att ägarlägenheter inte tillför bostadsmarknaden något nytt av värde eftersom bostadsrätten redan är en väletablerad form för ägande i flerbostadshus. De anser även att ägarlägenheter som investeringsobjekt för uthyrning skapar fler andrahandsboenden som leder till otrygga förhållanden för hyresgästen. (Hyresgästföreningen, 2023)

Ytterligare en kritisk part är Socialdemokraterna i Stockholm som argumenterar för att ägarlägenheter kommer att öka spekulationsinslagen på bostadsmarknaden. De ser även risker med att innerstaden kommer att domineras av Airbnb och liknande korttidsuthyrning och menar att bostadsrätten fyller det behov som finns av en ägd bostad. De vill inte främja ägarlägenheter i Stockholm på bekostnad av bostadsrätter och hyresrätter. (Socialdemokraterna i Stockholm, 2021)

En förespråkare av ägarlägenheter är Moderaterna, som satt i regering vid införandet av ägarlägenheter (Prop. 2008/09:91). Partiet hade drivit frågan om ägarlägenheter under en tid och år 2016 föreslog civilutskottet med underlag av motioner från Moderaterna, Centerpartiet, Liberalerna och Kristdemokraterna att regeringen skulle ta fram ett förslag för att hyreslägenheter ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Civilutskottet ansåg då att ägandeformen var väletablerad och att en blandning av hyresrätter och ägarlägenheter i ett bostadsområde kan bidra till att motverka segregation. Socialdemokraterna, Miljöpartiet och Vänsterpartiet sa nej till förslaget med hänvisning till att ägarlägenheter inte visat sig vara en

framgångsrik ägarform. De ansåg då att det räcker med att det som idag går att ombilda hyreslägenheter till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. (Sveriges Riksdag, 2016).

Moderaterna driver fortsatt frågan om ägarlägenheter. På Moderaternas webbsida beskrivs att partiet vill underlätta ombildning från hyresrätt till bostadsrätt eller ägarlägenhet. Åtgärden skulle enligt Moderaterna vara särskilt viktig i områden som domineras av hyresrätter samt möjliggöra en bostadskarriär för boende i området. (Moderaterna, 2023).

Vid ett regeringssammanträde den 11 maj 2023 beslutades att en ny utredning ska ske. Utredningen ska bland annat undersöka en utvidgning av systemet med ägarlägenheter, och vilka åtgärder som behövs för att möjliggöra detta. Utredningen förväntas redovisas i november 2024. (Dir. 2023:62)

3.8. Den svenska bostadsmarknaden och privatuthyrningslagen

Bostadsmarknaden har under många år varit ansträngd. Det råder en stor brist på bostäder i stora delar av landet, visade Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2022. I denna uppgav 204 av landets 290 kommuner att det råder ett underskott på bostäder inom kommunen. Underskottet på bostäder är störst på centralorterna (Boverket, 2022). Under 2022 var den genomsnittliga kötiden för att få en hyresrätt i Stockholmsregionen genom bostadsförmedlingen nio år, och för en bostad i innerstaden var kötiden 18 år. (Bostadsförmedlingen, 2023).

Den omfattande bostadsbristen i Sverige har resulterat i ett ökat intresse för andrahandsmarknaden. Andrahandsmarknaden är ett sätt att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet mer effektivt, och har potential att minska bostadsbristen. För att uppmuntra till uthyrning i andrahand, infördes Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad år 2013, även kallad Privatuthyrningslagen. Privatuthyrningslagen tillämpas när en privatperson hyr ur den egna bostadsrättslägenheten, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende. (Holmqvist & Thomsson, 2022). Syftet med lagen var, som tidigare nämnts, att privatpersoner skulle uppmuntras att hyra ut sina egna bostäder. Tanken var att det skulle leda till ett snabbt utökat utbud av tillgängliga bostäder, i framför allt städer med bostadsbrist. Utöver det skulle mer förmånliga regler för hyresvärden, såsom fri hyressättning, leda till en öppnare och mer välfungerande marknad med ett större utbud av bostäder. (Skorup & Underskog, 2022)

Införandet av Privatuthyrningslagen innebar att reglerna för uthyrning av bostadsrätter och äganderätter förändrades, vilket redovisas mer ingående i avsnitt 3.9. År 2018 fick Boverket i uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden sedan införandet av den nya lagen. Undersökningen visade att hyrorna på andrahandsmarknaden hade ökat kraftigt jämfört med hyrorna på förstahandsmarknaden. Vidare framgick att hyresnivåerna på andrahandsmarknaden var betydligt högre än de på förstahandsmarknaden. Hyran för en bostadsrätt i andrahand låg ungefär 138 procent över hyran för motsvarande hyresrätt. De höga nivåerna på andrahandsmarknaden, i kombination med att de som hyr i andrahand ofta har relativt låga inkomster, gjorde att hushållen på andrahandsmarknaden hade en ansträngd boendeekonomi och hade svårt att klara en baskonsumtion. (Boverket, 2018, ss. 6-8)

Till följd av att det uppkommit uppgifter om att hyrorna för bostäder som hyrdes ut av privatpersoner kunde vara mycket höga i vissa områden samt att utbudet av privatuthyrda lägenheter hade ökat, påbörjades en utredning. Utredningen kallades Hyresgästutredningen, och överlämnades i betänkandet SOU 2017:33. Utredningen gjordes med utgångspunkt att överväga hur hyresgästens ställning skulle kunna stärkas. I utredningen föreslogs bland annat att privatuthyrningslagen skulle upphävas, med undantag för vissa regler som skulle behållas. Förslaget behandlades i Prop. 2020/21:201 men regeringen ansåg att privatuthyrningen förutsatte större ändringar av hyreslagen och att det inte fanns beredningsunderlag för det. Regeringen kom fram till att slopande av lagen inte borde genomföras, utan att privatuthyrning borde kvarstå. Det gjordes dock lagändringar till följd av Hyresgästutredningen. År 2022 ändrades lagen i två avseenden genom att hyran i vissa fall kan fastställas efter bruksvärdesprövning samt att hyresgästen inte har rätt till ett nytt hyresavtal när hyresavtalet förfallit på grund av att lägenheten förstörts. (Skorup & Underskog, 2022).

3.9. Skillnader mellan Hyreslagen och Privatuthyrningslagen

12 kap. Jordabalken brukar kallas för Hyreslagen. Detta är lagen som normalt tillämpas vid uthyrning, och här finns de omfattande reglerna om hyra av bostad och lokal. Lagen reglerar hyresförhållandet mellan hyresvärdar och hyresgäster, och fastställer rättigheter och skyldigheter för båda parter. Detta är lagen som tillämpas på hyresrätter. För uthyrning av bostadsrätter och ägarlägenheter som görs av privatpersoner tillämpas som tidigare nämnt Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad, även kallad privatuthyrningslagen.

Det finns dock undantagsfall, då hyreslagen ska tillämpas även vid uthyrning av äganderätter och bostadsrätter. Detta är då uthyrningen sker för andra ändamål än bostäder, eller uthyrningen sker inom ramen för en näringsverksamhet, enligt 1§ privatuthyrningslagen. Med näringsverksamhet avses förvärvsverksamhet som bedrivs yrkesmässigt och självständigt (Holmqvist & Thomsson, 2022). Vid flera uthyrningar av samma ägare vid samma tidpunkt tillämpas privatuthyrningslagen på endast den första uthyrningen, enligt 1§ privatuthyrningslagen. För den senare uthyrningen tillämpas hyreslagen. Beroende på vilken av lagarna som tillämpas kan uthyrningen ske på olika villkor. Nedan redogörs för skillnaderna.

3.9.1. Besittningsskydd

Vid uthyrning enligt hyreslagen har hyresgästen besittningsskydd enligt 12 kap. 46§ JB. Detta innebär att hyresgästen har rätt att bo kvar, om inte hyresvärden kan påvisa en besittningsbrytande grund. De besittningsbrytande grunderna framgår i 12 kap 46 § JB. För uthyrning enligt privatuthyrningslagen finns ingen motsvarande regel och hyresgästen kan sägas upp utan skäl.

Det besittningsskydd som finns för hyresgäster vid uthyrning enligt hyreslagen gäller endast för förstahandshyresgästen. Den som hyr en hyresrätt i andra hand har inte bättre rätt än förstahandshyresgästen. Däremot har andrahandshyresgästen ett besittningsskydd gentemot den som hyresgästen har slutit hyresavtal med, men rättsställningen för andrahandshyresgästen är alltså osäker (Bengtsson, Hager, & Victorin, 2018, s. 178).

I hyreslagen finns även bestämmelser om när ett hyresavtal på bestämd tid förlängs på obestämd tid, se 12 kap. 3§ 3st JB. Om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning till hyrestidens utgång trots att uppsägning ska ske, eller om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsätter att använda lägenheten i en månad utan att hyresvärden anmodat denne att flytta, anses avtalet förlängt på obestämd tid. Motsvarande regel finns ej i Privatuthyrningslagen.

3.9.2. Hyressättning och bruksvärdessystemet

Bruksvärdessystemet är en sorts reglering av hyror, vars syfte är att efterlikna ett marknadssystem, men samtidigt fungera som en spärr mot oskäligen hyror.

Bruksvärdessystemet syftar även till att trygga besittningsskyddet, då besittningsskyddet utan hyresreglering hade kunnat kringgå genom att höja hyran, och på så sätt tvinga hyresgästen att flytta självmant. Hyran enligt bruksvärdet ska spegla marknadshyran för en motsvarande lägenhet i en bostadsmarknad i jämvikt. Syftet med detta är att hyrorna inte ska kunna pressas upp på grund av bostadsbrist. (Boverket, 2018, s. 22)

Bruksvärdet för en lägenhet bestäms av bland annat dess läge, storlek och modernitetsgrad. Hyran ska fastställas efter förhandlingar mellan hyresvärden och en lokal hyresgästförening (Boverket, 2018, s. 22). Bruksvärdesprincipen tillämpas på hyresrätter, enligt 12 kap 55 § JB. För uthyrning enligt privatuthyrningslagen kan bruksvärdessystemet endast tillämpas i undantagsfall enligt 4 § 2 st. Privatuthyrningslagen. Huvudregeln är att hyran inte påtagligt ska överstiga kapitalkostnaden och driftkostnaden för bostaden, enligt 4 § Privatuthyrningslagen.

Vid uthyrning enligt Hyreslagen kan hyresvärden bli återbetalningsskyldig om denne tagit ut en oskäligen hyra, enligt 12 kap 55 f § JB. Motsvarande lagstiftning finns ej i privatuthyrningslagen, vilket innebär att hyresvärden i dessa fall inte blir återbetalningsskyldig, även om en oskäligen hyra har tagits ut.

3.10. Korttidsuthyrning och uthyrningstjänster

Korttidsuthyrningar har ökat de senaste åren, och den största ökningen har varit i framför allt turism- och besöksstaden städer runtom i världen. Korttidsuthyrning görs ofta till turister, som generellt är villiga att betala en högre hyra jämfört med permanent boende. (Hyresgästföreningen, 2023)

En plattform som är vanligt förekommande vid korttidsuthyrning är Airbnb. Airbnb grundades 2007 i San Francisco i USA och företaget har sedan dess växt till att idag ha över fyra miljoner värdar över hela världen som hyr ut via företaget. Tjänsten finns i över 220 länder och regioner samt i över 100 000 städer (Airbnb, 2023).

I en rapport av Hyresgästföreningen där kartläggning av Airbnb-uthyrning och så kallad "hotellifiering" gjorts över Stockholm, framgick att det finns en stigande trend av både antalet värdar samt hur många lägenheter dessa förmedlar. Rapporten visar att värdar med mer än två lägenheter, det vill säga professionella värdar, är mer aktiva jämfört med övriga värdar på plattformen. Den visar att det inte huvudsakligen rör sig om privatpersoner som står för professionalisering på Airbnb, utan att boendena främst hyrs ut på uppdrag av

fastighetsägaren genom ett uthyrande företag. Det konstateras även i rapporten att privatpersoner sällan förfogar över fler än en hyres- eller bostadsrätt, vilket hindrar en utveckling av professionalisering. Vad gäller hyresrätter och bostadsrätter finns det juridiska begränsningar i upplåtelseformerna för att hyra ut via Airbnb. Det innebär att det är svårare för innehavare av bostads- och hyresrätter att skala upp andrahandsuthyrning till professionell verksamhet. Eftersom utbudet av ägarlägenheter fortfarande är litet i Sverige är det i princip bara villaägare och ägare av flerbostadshus som står för korttidsuthyrning av bostäder på heltid. Rapporten visar att korttidsuthyrningar via Airbnb är betydligt mer lönsamma än vanliga långtidsuthyrningar. Att ta betalt per natt kan enligt rapporten ge upp till fem gånger så höga hyresintäkter som bruksvärdeshyran. (Synnelius, 2021)

I rapporten framgår att inställningen hos boende som har en så kallad hotellägenhet som granne ofta är negativ. De boende anger då otrygghet, störningar och nedskräpning som det största problemet i samband med dessa uthyrningar. Vissa påpekade även att grannsämjan försämrats på grund av en stor omsättning av hyresgäster. (Synnelius, 2021). Fastighetsägarna gjorde i april 2018 en enkätundersökning om kommersiella korttidsuthyrningar i bostadsrättsföreningar. I enkäten svarade 85 procent av respondenterna att de ställde sig negativt till korttidsuthyrningar. Nära 40 procent av respondenterna uppgav att korttidsuthyrningar hade fungerat dåligt i deras förening. Hälften av respondenterna uppgav att det förekommit klagomål från grannar i samband med korttidsuthyrning. (Fastighetsägarna, 2018)

4. Resultat

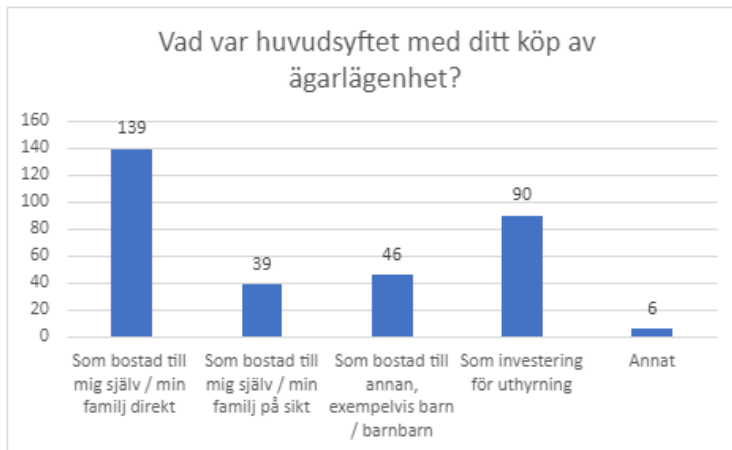
Resultatet som presenteras i det följande avsnittet är uppdelat i enkät och intervjuer. I enkätdelen redovisas resultaten från enkätfrågorna. Svaren som inkommit på varje fråga redovisas var för sig i figurer. I intervjudelen presenteras det som framkommit genom intervjuerna uppdelat efter intervjuobjekt.

4.1. Enkät

Enkäten fick totalt 278 svar av 266 unika personer, vilket motsvarar en svarsfrekvens på cirka 37 procent. Att fler svar än antal respondenter inkom beror på att de respondenter som ägde fler än en ägarlägenhet ombads att besvara enkäten en gång per lägenhet.

De första fem frågorna som beskrivs besvarades av samtliga respondenter till enkäten. Därefter är enkätresultatet uppdelat efter vad respondenterna svarade på frågan "Har du någon gång hyrt ut din ägarlägenhet?". Frågorna under rubriken "Enkätfrågor till de respondenter som inte hyrt ut sin ägarlägenhet" besvarades enbart av de respondenter som svarade "nej" på frågan om de hyrt ut sin ägarlägenhet. Frågorna under rubriken "Enkätfrågor till de respondenter som hyr/ har hyrt ut sin ägarlägenhet" besvarades enbart av de respondenter som svarade "ja" på frågan om de har hyrt ut sin ägarlägenhet. Vissa respondenter fick även följdfrågor beroende på vad de svarat på föregående fråga. I dessa fall framgår detta i frågan.

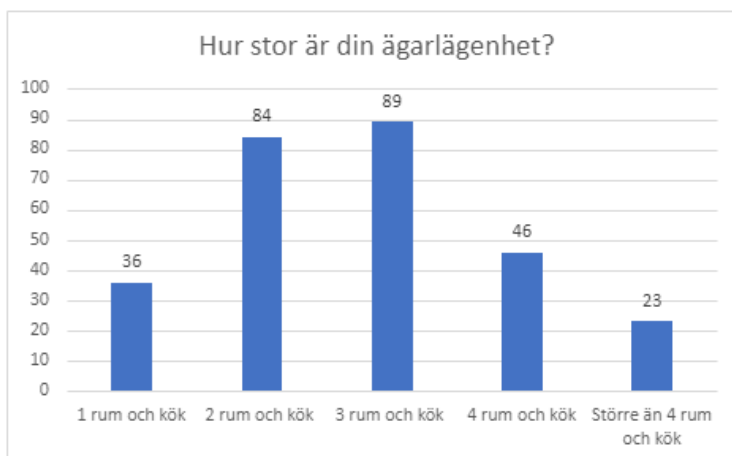
Vad var huvudsyftet med ditt köp av ägarlägenhet?



Figur 3. Svar på fråga 1 i enkäten

Som en inledande fråga fick respondenterna svara på vad huvudsyftet med köpet av deras ägarlägenhet var. På denna fråga var det möjligt att markera fler än ett alternativ. Det alternativ som markerades mest var "som bostad till mig själv/ min familj direkt", som valdes 139 gånger vilket motsvarar cirka 50 procent av svaren. Detta följdes av "som investering för uthyrning", som markerades 90 gånger, vilket motsvarar cirka 32 procent. Ännu ett alternativ var "som bostad till annan, exempelvis barn/barnbarn", som markerades 46 gånger, vilket motsvarar cirka 17 procent av svaren. "Som bostad till mig själv / min familj på sikt" markerades 39 gånger, vilket motsvarar 14 procent av svaren. Kategorin "annat" markerades sex gånger vilket motsvarar cirka två procent av svaren.

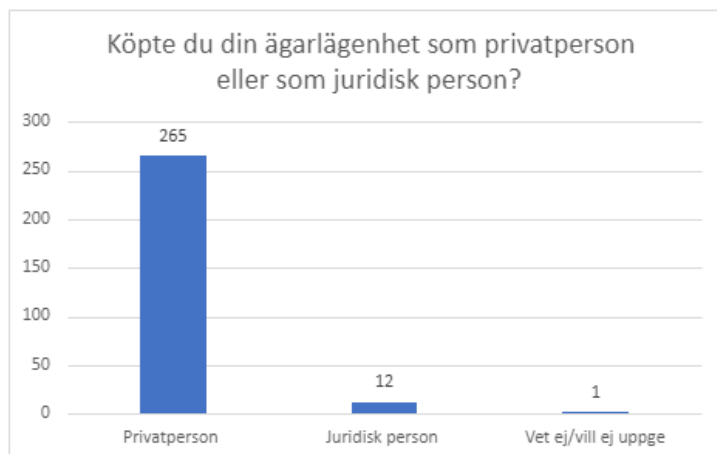
Hur stor är din ägarlägenhet?



Figur 4. Svar på fråga 2 i enkäten

På frågan "Hur stor är din ägarlägenhet?" uppgav 32 procent av respondenterna att deras lägenhet var tre rum och kök, vilket var det vanligaste. Detta följdes av två rum och kök, som var cirka 30 procent av lägenheterna. Cirka 17 procent uppgav att deras lägenhet är fyra rum och kök, och lägenheterna på ett rum och kök utgjorde cirka 13 procent. Endast åtta procent av respondenterna uppgav att deras lägenhet var större än fyra rum och kök.

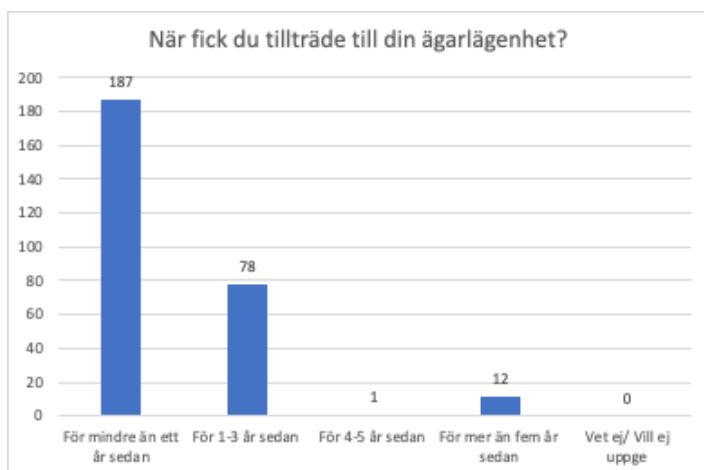
Köpte du din ägarlägenhet som privatperson eller som juridisk person?



Figur 5. Svar på fråga 3 i enkäten

På frågan “Köpte du din ägarlägenhet som privatperson eller som juridisk person?” uppgav den övervägande delen av respondenterna, cirka 95 procent, att de köpte ägarlägenheten som privatperson. Endast fyra procent uppgav att de köpt lägenheten som juridisk person. En respondent valde att svara “vet ej/vill ej uppge”.

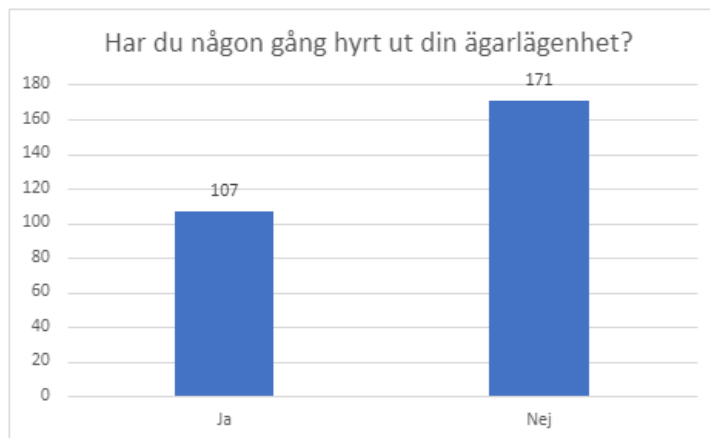
När fick du tillträde till din ägarlägenhet?



Figur 6. Svar på fråga 4 i enkäten

På frågan “När fick du tillträde till din ägarlägenhet?” framkom att 67 procent av respondenterna fick tillträde till sin ägarlägenhet för mindre än ett år sedan, 28 procent fick tillträde för 1-3 år sedan, 0,4 procent fick tillträde för 4-5 år sedan och fyra procent fick tillträde för mer än fem år sedan.

Har du någon gång hyrt ut din ägarlägenhet?



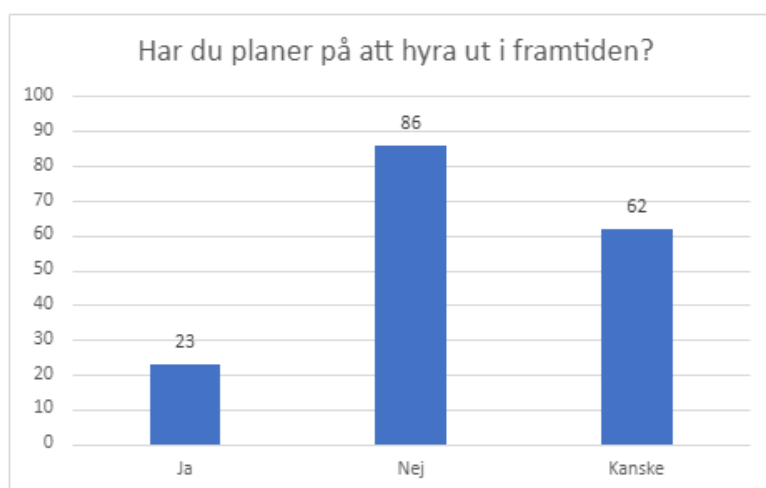
Figur 7. Svar på fråga 5 i enkäten

På frågan “Har du någon gång hyrt ut din ägarlägenhet?” uppgav cirka 38 procent av respondenterna att de någon gång hyrt ut sin ägarlägenhet. Resterande 62 procent uppgav att de inte hyrt ut sin ägarlägenhet.

Enkätfrågor till de respondenter som inte hyrt ut sin ägarlägenhet

Följande fem frågor ställdes enbart till de respondenter som uppgett att de inte hyrt ut sin ägarlägenhet.

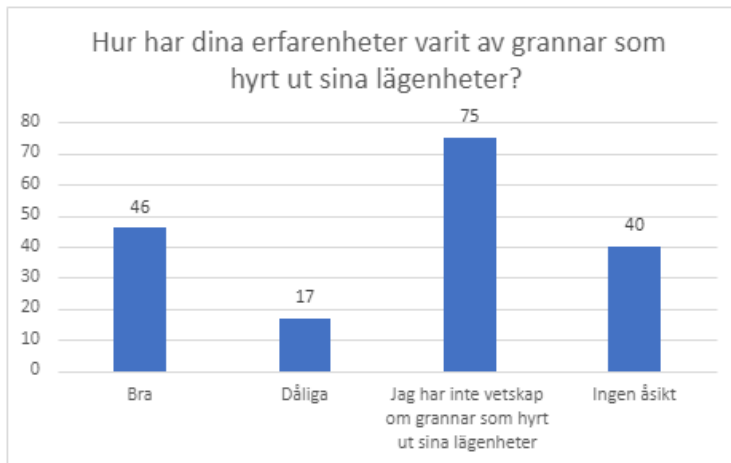
Har du planer på att hyra ut i framtiden?



Figur 8. Svar på fråga 6 i enkäten

På frågan “Har du planer på att hyra ut i framtiden?” uppgav cirka 50 procent av respondenterna att de inte planerar att hyra ut i framtiden. Cirka 14 procent svarade att de har planer på att hyra ut i framtiden, och 36 procent svarade kanske.

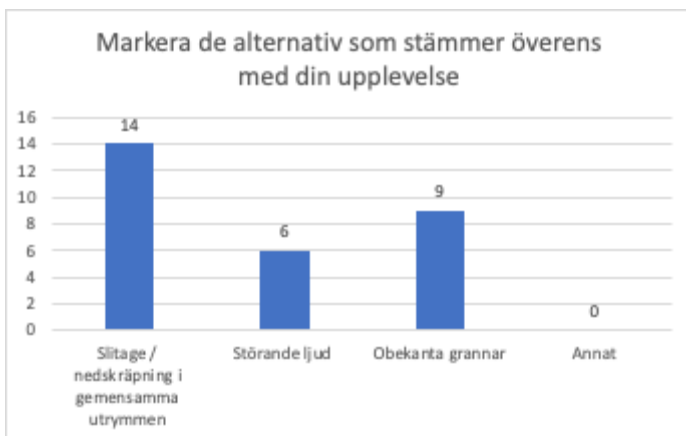
Hur har dina erfarenheter varit av grannar som hyr ut sina lägenheter?



Figur 9. Svar på fråga 7 i enkäten

På frågan "Hur har dina erfarenheter varit av grannar som hyr ut sina lägenheter?" svarade 42 procent av respondenterna att de inte har vetskap om grannar som hyrt ut sina lägenheter, och 23 procent uppgav att de inte har någon åsikt. 26 procent av respondenterna uppgav att deras erfarenheter med grannar som hyrt ut har varit bra, och 10 procent svarade att de har varit dåliga.

Markera de alternativ som stämmer överens med din upplevelse.



Figur 10. Svar på fråga 8 i enkäten

De som på den föregående frågan beskrev sina erfarenheter som dåliga, fick en följdfråga där de ombads markera de alternativ som stämmer överens med deras upplevelse. Detta var en flervalfråga där respondenterna kunde markera flera alternativ. Det alternativ som markerades flest gånger var "slitage och nedskräpning i gemensamma utrymmen", följt av "störande ljud" och "obekanta grannar". Alternativet "annat" markerades inte av någon.

Har du några andra tankar eller erfarenheter kring uthyrning av ägarlägenheter som du vill dela med dig av?

Den sista frågan i enkäten var en öppen fråga där respondenterna hade möjlighet att utveckla sina tankar och erfarenheter kring uthyrning av ägarlägenheter. 41 respondenter valde att besvara denna fråga och av de som valde att göra det, var svaren varierande.

Flera respondenter framför att hyresgäster inte tar ansvar för gemensamma utrymmen i samma utsträckning. Ett exempel på detta är "De problem vi upplevt handlar om hur återvinningen sköts. Oklart hur vi kan kontakta andrahandsboende och om någon över huvud taget vet vilka som bor i huset". Ytterligare ett exempel är "Har ingen känsla för grannar och för fastigheten. Bristande hänsyn". En annan beskriver att "Tyvärr ser jag en tendens att de som hyr sin lägenhet inte tar till sig av den trivsel vi försöker skapa i boendet. T.ex. misstänks dessa ha problem att förstå vikten av sopsortering, vad man slänger i resp. kärl samt att grovsopor ej slängs i soprummet. Boendet blir väldigt opersonligt med "hyresgäster" som ofta ej heller har den svenska kulturen. Kan sakna gemenskapen i en Brf ur denna synpunkt, men tycker ägarboendet är bättre på många andra sätt". En annan skriver "Har varit ovanligt skräpigt, försvunnit saker och saker som lämnas i gångar vid förråden som ev har med uthyrning att göra. Aldrig varit med om i de bostadsrätter vi bott i tidigare.". En respondent skriver "Vi har ett automatiskt parkeringssystem i huset som hyresgäster inte brukar ha koll på hur det fungerar och har sönder det.". En respondent anser att uthyrare av ägarlägenheter "bör ta större ansvar för sina hyresgäster, genom att exempelvis kräva utdrag ur polisregistret samt informera om ordningsregler innan uthyrning."

En hyresgäst framhåller dilemman för samfällighetsföreningen som "Svårt för samfälligheten att ha koll på vilka som bor i uthyrda lägenheter. Risk för bristande ansvar för ordningen i huset när man hyr lägenhet under kort tid. Svårt att nå fram med info till alla pga språksvårigheter.". En annan beskriver att det är "Svårt att reglera och jag har hört en del tråkiga saker även om vi i vårt hus haft tur och allt varit bra". Det framförs även att boendet blir opersonligt med så många hyresgäster. Några beskriver problem med omsättning av boende som att det är "Ganska många nya personer hela tiden" och "Risken är att det blir stor omsättning på grannar. Gemensamma regler och trivsel följs inte eftersom man kanske inte förstår eller känner ansvar på samma sätt som permanent boende". En annan skriver "Kanske inte så bra om de flesta lägenheterna hyrs ut. Det blir då svårt att få någon/några att intressera sig för samfälligheten och fastigheten".

Flera respondenter beskriver även sina farhågor med hyresgäster. Exempel på en sådan kommentar är "Det finns kanske en risk för att det kan bli mer stökigt, att de som hyr i andra hand inte bryr sig om fastigheten och grannarna lika mycket som de som bor där permanent" samt "De som hyr ut är osynliga och tar inte ansvar för att deras hyresgäster tar ansvar för skötseln av sitt boende, de är ointresserade av helheten". En person framhåller bra erfarenheter genom "Bra erfarenhet, säkert via airbnb".

Några av hyresgästerna beskriver vad de inte föredrar gällande hyresgäster. Exempel på det är "Absolut inte air-b-n-b eller något sådant. Jag vill ha ordning på grannarna." och "Har inget emot uthyrning alls men tycker hyresgästerna måste visa mer respekt mot andra. Fester, rökande, fimpande etc utan att man kan säga till...". En annan beskriver att "Korttidsuthyrning via AirBnB skulle inte vara tillåtet utan enbart långtidsuthyrning > 1

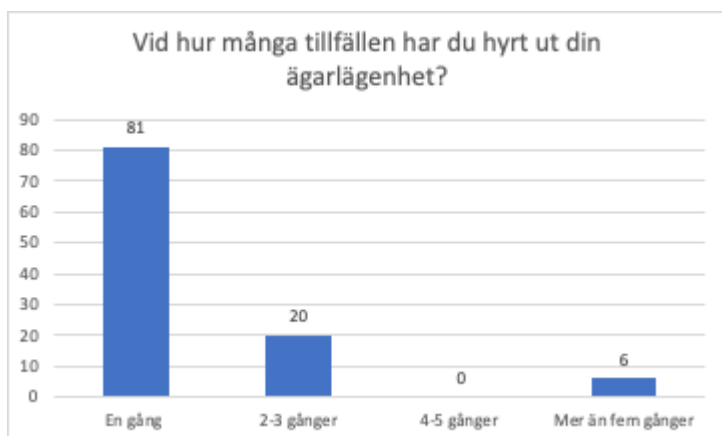
månad. Styrelsen i samfälligheten borde enbart bestå av fastighetsägarna, det borde inte vara tillåtet att ha externa ledamöter i samfälligheten som inte är fastighetsägare”.

Även om dessa respondenter ännu inte hyrt ut sin ägarlägenhet beskriver några av dem sina framtida avsikter med att hyra ut som “En fördel att kunna hyra ut sin lägenhet vid längre resor.” och “Vi har funderingar på att försöka hyra ut under delar av året, men har ännu inte gjort något.”. En av respondenterna beskriver sin avsikt med köpet av lägenheten som “Vid köpet var planen att hyra ut vintermånaderna, då vi kommer vara i Spanien och bo hemma under sommaren. Det var anledningen att jag köpte en ägarlägenhet”. En person beskriver fördelen med att kunna hyra ut med “Ingen erfarenhet men det är ju en positiv del att det är tillåtet att hyra ut i perioder. Känns flexibelt”. En respondent skriver “Skönt med valfriheten - dock ej det primära att hyra ut”.

Enkätfrågor till de respondenter som hyr/ har hyrt ut sin ägarlägenhet

Följande elva frågor ställdes enbart till de respondenter som uppgett att de har hyrt ut sin ägarlägenhet.

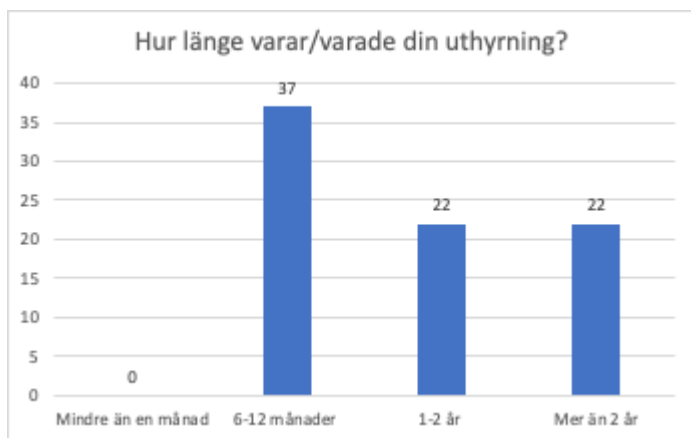
Vid hur många tillfällen har du hyrt ut din ägarlägenhet?



Figur 11. Svar på fråga 9 i enkäten

På frågan “Vid hur många tillfällen har du hyrt ut din ägarlägenhet?” uppgav den stora majoriteten, cirka 76 procent, att de endast hyrt ut sin lägenhet vid ett tillfälle. Cirka 19 procent uppgav att de hyrt ut sin lägenhet 2–3 gånger. Cirka sex procent av respondenterna uppgav att de hyrt ut sin lägenhet mer än fem gånger, och ingen av respondenterna hade hyrt ut sin lägenhet mellan fyra och fem gånger.

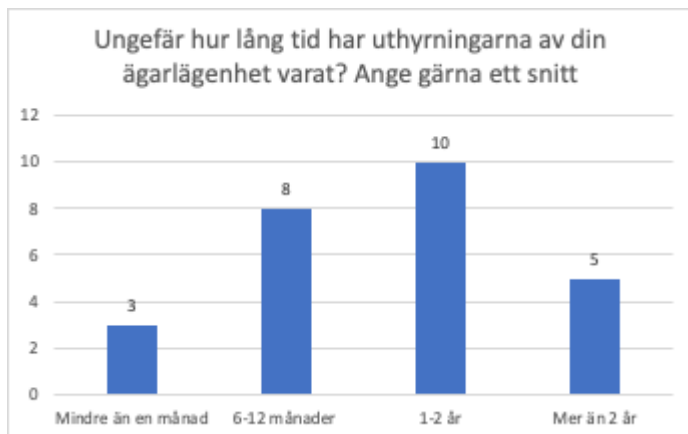
Hur länge varar/varade din uthyrning?



Figur 12. Svar på fråga 10 i enkäten

De respondenter som på föregående frågan uppgett att de hyrt ut sin ägarlägenhet endast en gång, fick en följdfråga om hur länge uthyrningen varade, eller har varat om den fortfarande är pågående. Det mest återkommande svaret var 6–12 månader, som motsvarade cirka 46 procent. Detta följdes av 1–2 år och mer än två år, som båda motsvarade 27 procent. Ingen av respondenterna uppgav att uthyrningen varat mindre än en månad.

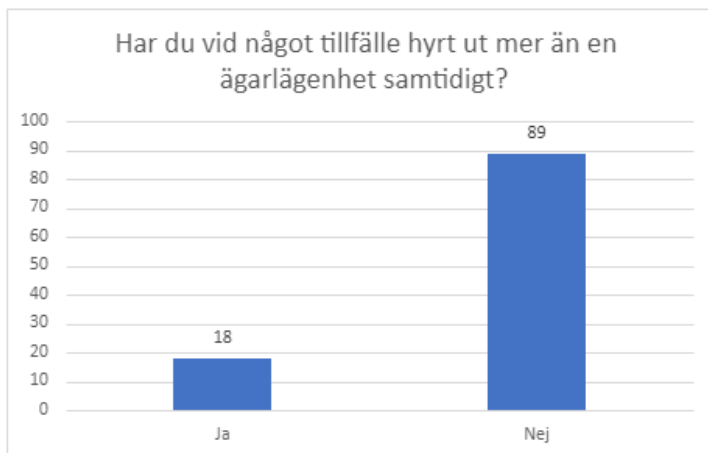
Ungefär hur lång tid har uthyrningarna av din ägarlägenhet varat? Ange gärna ett snitt.



Figur 13. Svar på fråga 11 i enkäten

De respondenter som uppgett att de hyrt ut sin lägenhet vid mer än ett tillfälle, fick en fråga där de ombads ange ett snitt på hur lång tid deras uthyrningar varat. Den vanligaste uthyrningstiden för dessa var 1–2 år, vilket var cirka 38 procent av svaren. Näst vanligast var 6–12 månader, vilket var cirka 31 procent av svaren. Cirka 19 procent uppgav att uthyrningarna i snitt hade varat i mer än två år. Den mest ovanliga uthyrningstiden var mindre än en månad, vilket var cirka 11 procent av svaren.

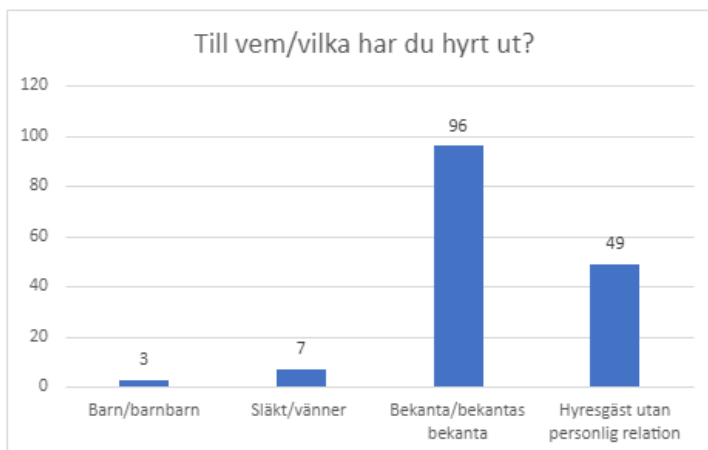
Har du vid något tillfälle hyrt ut mer än en ägarlägenhet samtidigt?



Figur 14. Svar på fråga 12 i enkäten

På frågan “Har du vid något tillfälle hyrt ut mer än en ägarlägenhet samtidigt?” svarade cirka 83 procent nej, och cirka 17 procent svarade ja.

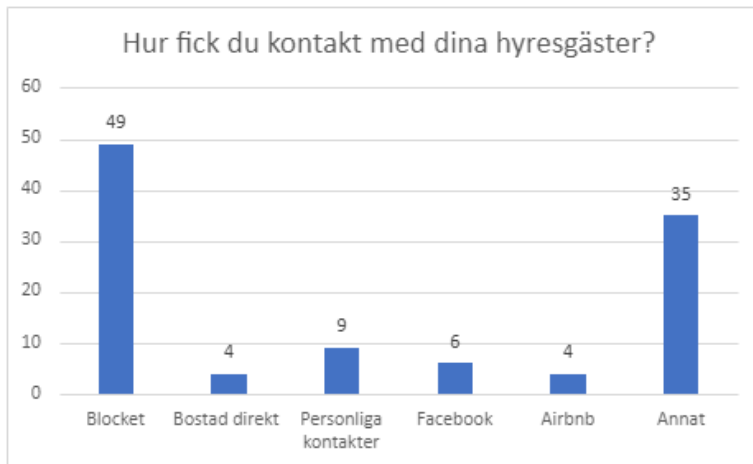
Till vem /vilka har du hyrt ut?



Figur 15. Svar på fråga 13 i enkäten

På frågan “Till vem/ vilka har du hyrt ut?” uppgav den stora majoriteten, cirka 62 procent, att uthyrningen skedde till bekanta eller bekantas bekanta. Cirka 31 procent angav att de hyrt ut till hyresgäst utan personlig relation. De alternativ som var minst vanliga var släkt/vänner (cirka 5 procent) och barn/barnbarn (cirka två procent).

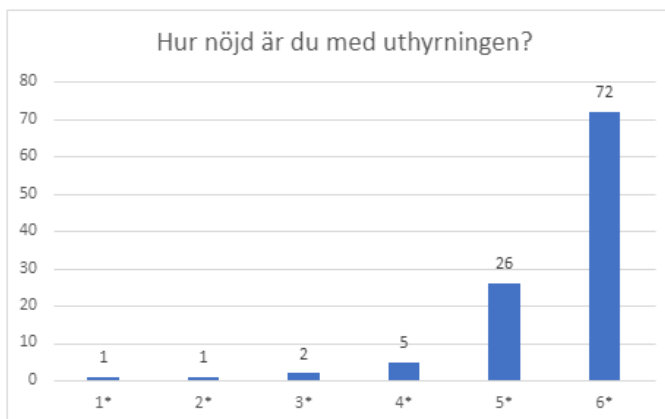
Hur fick du kontakt med dina hyresgäster?



Figur 16. Svar på fråga 14 i enkäten

De respondenter som på den föregående frågan uppgett att deras uthyrning skett till en hyresgäst utan personlig relation, fick en fråga om hur de fick kontakt med sina hyresgäster. Cirka åtta procent svarade att de hittat sina hyresgäster genom personliga kontakter. Majoriteten, cirka 59 procent, hade fått kontakt med sina hyresgäster via internetsidor. Av dessa var blocket vanligast (46 procent) som följdes av Facebook (sex procent). Cirka fyra procent hade hittat sina hyresgäster via webbsidan "bostad direkt", och lika många hade hittat sina hyresgäster via Airbnb. Cirka 33 procent valde alternativet "annat".

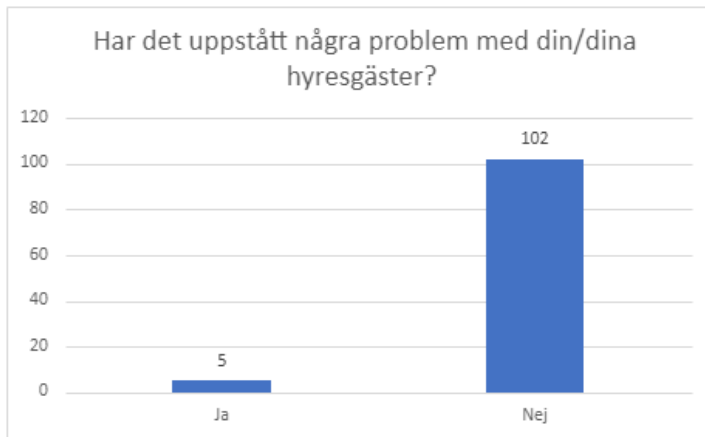
Hur nöjd är du med uthyrningen?



Figur 17. Svar på fråga 15 i enkäten

De som någon gång hyrt ut sin lägenhet fick frågan om hur nöjda de är med uthyrningen, på en skala 1–6 där 1 är mycket missnöjd och 6 är mycket nöjd. Den stora majoriteten (92 procent) kryssade i antingen 5 eller 6. Endast fyra personer (cirka fyra procent) kryssade i lägre än 4. Nöjdhetsgraden var, i snitt, 5,52 av 6.

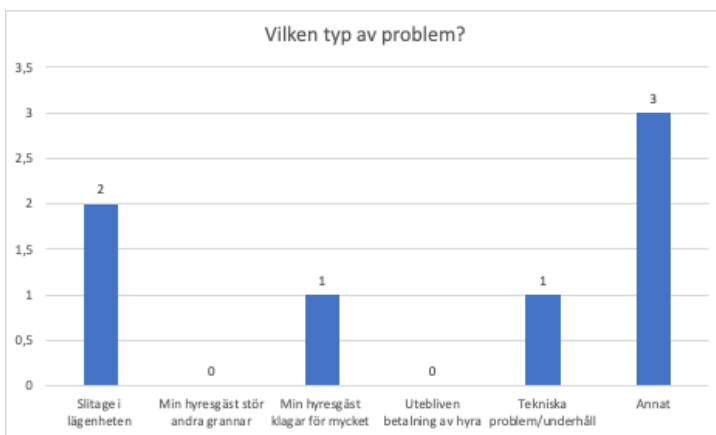
Har det uppstått några problem med din/dina hyresgäster?



Figur 18. Svar på fråga 16 i enkäten

På frågan “Har det uppstått några problem med din/ dina hyresgäster?” svarade majoriteten nej. Mindre än fem procent av respondenterna uppgav att det har uppstått problem.

Vilken typ av problem?



Figur 19. Svar på fråga 17 i enkäten

De fem respondenter som svarat ja på föregående fråga, fick frågan om vilken typ av problem som uppstått. På denna fråga var det möjligt att välja fler än ett alternativ. Två respondenter hade haft problem med slitage i lägenheten, och en uppgav att deras hyresgäst klagat för mycket. En respondent hade haft tekniska problem, och tre respondenter valde “annat”. Ingen av respondenterna hade haft problem med utebliven betalning av hyra, eller att deras hyresgäst stör grannar.

Hur har dina erfarenheter varit av grannar som hyrt ut?



Figur 20. Svar på fråga 18 i enkäten

Även de respondenter som har hyrt ut sin ägarlägenhet, fick frågan “Hur har dina erfarenheter varit av grannar som hyrt ut?”. På denna fråga var det möjligt att välja fler än ett alternativ. Cirka 58 procent uppgav att de har haft bra erfarenheter med grannar som hyrt ut. Lika många uppgav att de inte har vetskap om grannar som hyrt ut. 28 procent svarade att de inte har någon åsikt. Ingen av dessa respondenter hade haft dåliga erfarenheter med grannar som hyrt ut.

Har du några andra tankar eller erfarenheter kring uthyrning av ägarlägenheter som du vill dela med dig av?

Enkäten avslutades med en öppen fråga där respondenterna fick möjlighet att utveckla sina tankar och erfarenheter kring uthyrning av ägarlägenheter. 31 personer valde att svara på denna fråga. Flera respondenter delade med sig av sina rekommendationer för uthyrning, exempelvis “Långtidsuthyrning med ett noggrant skrivet avtal är att rekommendera” samt “Det är viktigt att ha en seriös mellanhand och att skriva papper på allt. Det blir en trygghet i relationen för båda parter”. Två respondenter beskriver även rekommendationer kring hyresgästen som att det är “viktigt att ha regelbunden kontakt med hyresvärden” och “Bäst är om man känner hyresgästen”. En av respondenterna beskriver effekten på lägenheten genom att “Korttidsboende tar tid och sliter mer på lägenheten”.

Två respondenter framhåller sina erfarenheter av sin hyresgäst. En skriver “Jag har helt enkelt haft otroligt mycket tur med mina hyresgäster. Det kan också gå fel, tyvärr. Magkänslan är avgörande för att välja till vem man vill hyra ut sin lägenhet, men det är ju inte direkt något nytt”. En annan skriver “Som privat ägare av lägenheten är jag väldigt mån om att hitta en tillförlitlig, skötsam och långsiktig hyresgäst. I mitt fall har jag en ensamstående mamma från Ukraina (hon kom hit några år innan kriget bröt ut) som har bra jobb i Sverige men inte har möjlighet att få lån i banken till att köpa en egen lägenhet. Genom mig har hon nu ett tryggt boende där hon kan känna sig säker på att hon kan bo kvar länge och hennes 13-årige son kan känna sig trygg i att han inte kommer behöva byta skola varje år längre. ”.

Några respondenter beskriver sin avsikt med ägarlägenheten som “Det är en långsiktig investering med god marginal” och “Bra boendeform för mig som gärna reser bort i perioder, bostadsrätter är ett lotteri med vilka som råkar sitta i styrelsen och vad stämman beslutar kring uthyrning”.

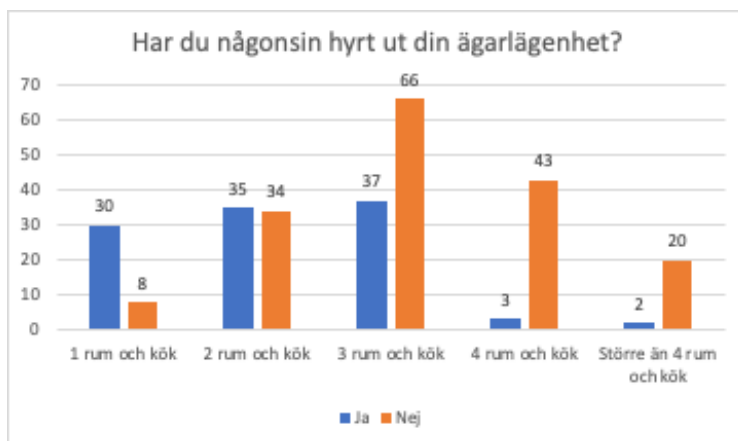
En respondent skriver “Jag har tillsammans med min man köpt 2 ägarlägenheter för 6 resp 3 mnd sedan. Dessa blev direkt uthyrda. Jag har angett uthyrningstid 6-12 månader men räknar med att det kan bli längre”.

Två av respondenterna beskriver sin upplevelse som “inga problem, bekvämt” och “Väldigt smidig, enkelt.”.

4.1.1. Samband

Nedan presenteras ett antal olika samband som gjorts utifrån svaren från enkäten.

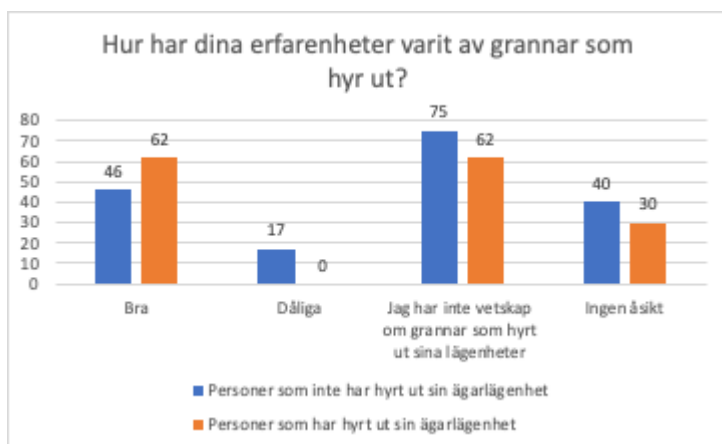
Storlek på lägenheten och uthyrningsgrad



Figur 21. Samband storlek på lägenhet och uthyrningsgrad

Totalt 36 lägenheter var ett rum och kök, varav 28 hade hyrts ut. Detta motsvarar en uthyrningsgrad på 78 procent. Totalt 84 lägenheter var två rum och kök. Av dessa hade 50 hyrts ut, vilket motsvarar en uthyrningsgrad på 60 procent. Totalt 89 lägenheter var tre rum och kök, varav 23 hade hyrts ut. Detta motsvarar en uthyrningsgrad på 26 procent. Totalt 46 lägenheter var fyra rum och kök, och av dessa var det totalt tre som hade hyrts ut, vilket motsvarar en uthyrningsgrad på sju procent. Lägenheterna som var större än 4 rum och kök var 23 till antalet, varav tre hade hyrts ut. Det motsvarar en uthyrningsgrad på 13 procent.

Uthyrning av egen lägenhet och erfarenheter med grannars uthyrningar



Figur 22. Samband erfarenhet av uthyrning beroende på om man hyrt ut eller inte

Av de respondenter som hyrt ut sina lägenheter, uppgav cirka 40 procent att de haft bra erfarenheter med sina grannars uthyrningar. Av de respondenter som inte hyrt ut sina lägenheter, uppgav cirka 26 procent att de har haft bra upplevelser av sina grannars uthyrningar. Ingen av de som själva hyrt ut sina lägenheter hade haft en dålig upplevelse. Detta kan jämföras med de som inte hyrt ut sin lägenhet, där tio procent uppgav att de haft en dålig upplevelse.

Uthyrningsgrad hos privata respektive juridiska personer



Figur 23. Uthyrningsgrad hos privatpersoner



Figur 24. Uthyrningsgrad hos juridiska personer

Av de respondenter som hade köpt sin ägarlägenhet som privatperson, hade 37 procent hyrt ut den. Av de respondenter som hade köpt sin ägarlägenhet som juridisk person, hade 67 procent hyrt ut den. Det totala antalet privatpersoner var 265 personer, och det totala antalet juridiska personer var 12 personer. Det fanns även en respondent som ej uppgav om denne köpt sin lägenhet som juridisk person eller privatperson, och denne hade hyrt ut sin lägenhet.

Huvudsyftet med köp av ägarlägenhet och storlek

Vad var huvudsyftet med ditt köp av ägarlägenhet?



Figur 25. Samband mellan huvudsyftet med köp av ägarlägenhet och storlek på lägenheten

För de respondenter som hade en lägenhet på ett rum och kök var huvudsyftet med köpet, för en majoritet (56 procent), som investering för uthyrning. 20 procent uppgav att huvudsyftet med lägenheten var som bostad till annan, exempelvis barn eller barnbarn. 13 procent köpte lägenheten som bostad till sig själv och sin familj på sikt, och nio procent köpte sin lägenhet som bostad till sig själv eller sin familj direkt. Två procent uppgav "annat".

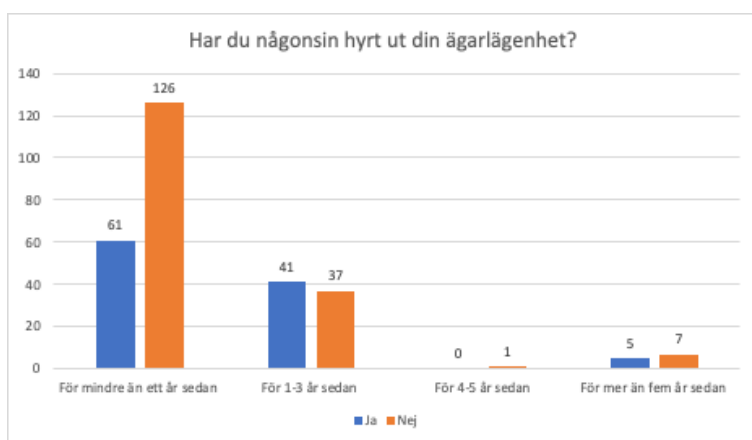
Av de respondenter som hade en lägenhet på två rum och kök, uppgav 42 procent att huvudsyftet med köpet var som investering för uthyrning. För 25 procent var huvudsyftet med köpet av lägenheten att den skulle användas som bostad till annan. 15 procent köpte lägenheten som bostad till sig själv / sin familj på sikt, och 18 procent köpte den som bostad till sig själv / sin familj direkt.

Av de som hade en lägenhet på tre rum och kök, var det 16 procent vars huvudsakliga syfte med köpet var att använda lägenheten som investering för uthyrning. Sju procent köpte lägenheten som bostad till någon annan. 13 procent köpte lägenheten som bostad till sig själv / sin familj på sikt, och 62 procent köpte den som bostad till sig själv / sin familj direkt. Två procent uppgav "annat".

Av de respondenter med lägenheter på fyra rum och kök, hade fyra procent köpt lägenheten som investering för uthyrning, och fyra procent hade köpt den som bostad till annan. Nio procent hade köpt den som bostad till sig själv / sin familj på sikt, och 79 procent hade köpt den som bostad till sig själv / sin familj direkt. Fyra procent uppgav “annat”.

Av de respondenter med lägenheter som var större än fyra rum och kök, hade 17 procent köpt dem som investering för uthyrning. Fyra procent hade köpt den som bostad till annan, och 75 procent hade köpt den som bostad till sig själv / sin familj direkt. Ingen i denna grupp hade köpt lägenheten som bostad till sig själv / sin familj på sikt. Fyra procent uppgav “annat”.

Uthyrningsgrad och tidpunkt för tillträde



Figur 26. Samband mellan uthyrningsgrad och tidpunkt för tillträde

Av de respondenter som haft tillträde till sin ägarlägenhet i mindre än ett år, har 33 procent någon gång hyrt ut den. Motsvarande siffra för de som haft tillträde i 3-5 år, är 53 procent. Av de respondenter som haft tillträde i mer än fem år, har 42 procent hyrt ut. Denna grupp består dock bara av tolv personer, och datan bör därför tolkas med försiktighet. Gruppen som haft tillträde i 4-5 år utesluts ur analysen, då denna grupp endast består av en person.

4.2. Intervjuer

Totalt genomfördes 9 intervjuer. Dessa redogörs för nedan.

“A”

“A” är en enkätrespondent som kontaktades för en fördjupande intervju. A har hyrt ut sin lägenhet uppemot tio gånger. Hennes första uthyrningar gjordes via Airbnb. Uthyrningarna kunde vara så korta som bara några dagar, och hon upplevde att korttidsuthyrningarna var de som slet på lägenheten som mest. Slitaget gällde repor i handfatet, märken i parketten och hack i väggen. En av hyresgästerna lämnade ugnen efter sig i dåligt skick. A berättar även att saker försvann från lägenheten, bland annat bestick, ett täcke och en kudde. Hon hyrde under en period ut sin lägenhet via Airbnb till en byggnadsfirma, som hade uppgett att de skulle bo två personer i lägenheten. Det visade sig senare att det hade varit många fler personer, som använt lägenheten som en “kom och gå”-lägenhet.

Efter flera dåliga upplevelser bestämde sig A för att inte fortsätta med Airbnb. Detta var ett beslut som grundades dels på grund av oskötsamma hyresgäster, dels på grund av att det blev för mycket jobb med städning och att möta upp och lämna nyckel. Efter detta började A hyra ut sin ägarlägenhet via blocket. Dessa uthyrningar har varit mer lyckade. A uppger att hon aldrig fått klagomål från grannar angående någon av uthyrningarna.

Karin

Karin är en enkätrespondent som kontaktades för en fördjupande intervju. Karin har upplevt problem med andras hyresgäster i hennes bostadshus. Hon berättar att återvinningen inte sköts på rätt sätt, och att hyresgäster har dumpat skräp i återvinningsrummet. Hon berättar att det vid ett tillfälle hittades paket med namn och adress på, och att hon på så sätt vet att det var en hyresgäst och inte en av ägarna. Hon berättar att det är flera av hennes grannar som har haft problem med sättet återvinningen sköts av hyresgästerna.

Hon framför även att det är problematiskt att samfälligheterna ofta inte har koll på vilka hyresgästerna är, då uthyrningar inte behöver anmälas till samfälligheterna. På grund av detta är det svårt att få tag i hyresgästerna, då hon bor i ett stort hus med många lägenheter, och hyresgästernas namn inte står i porten.

Henry

Henry är en enkätrespondent som kontaktades för en fördjupande intervju. Henry beskriver att det finns ettor i huset som verkar vara köpta för investeringar. Han berättar att det nästan bara bor hyresgäster i ettorna vilket innebär att det blir en ganska stor omsättning av hyresgäster. Han förklarar att det påverkar kontakten i trapphuset då man inte direkt får någon långvarig relation med hyresgästerna. Han tror inte heller att de ska bo i huset någon längre tid vilket leder till att intresset blir litet för att hålla huset i bra kondition. Han beskriver att de gemensamma utrymmena slits mycket mer jämfört med om det är mer permanenta hyresgäster i huset. Han uppger att det varit problem med gemensamma utrymmen framför allt avseende avfallshanteringen. Han uppger att han upplever att folk inte läser på skyltar som står över kärlen och det händer att vissa slänger sopor i fel container. Han framhåller även att språkförbistringar kan vara en orsak till det här dilemma, då det endast är skyltat på svenska. Henry anser att problemet är kopplat till personer som inte tar ansvar för trivselen i huset. Han beskriver även att det är fler och fler lägenheter som hyrs ut och upplever att det är konstigt att det är allt färre som bor permanent i huset. Han tycker att det inte känns trevligt att inte komma i kontakt med hyresgästerna på samma sätt som de som bor i huset permanent. Han uppskattar att det är cirka 30 procent som hyr ut lägenheterna.

Hyresgästerna skiljer sig åt beroende på vilken typ av lägenhet det rör sig om. Enrumslägenheterna hyrs generellt sett ut till ungdomar, antingen ensamma eller i par. Dessa uppskattar han hyrs ut under cirka ett års tid. De större lägenheterna hyrs ut till diplomater och hyrs ut mer permanent på cirka 2–3 år. Hyresgästerna i dessa lägenheter varierar, men lägenheten hyrs av samma ambassad. Han föredrar själv om hyresgästen bor i lägenheten under en längre period eftersom det blir lättare att få långvarig kontakt jämfört med kortare uthyrningar.

Henry berättar att ägarna som hyr ut inte brukar delta i årsmöten med styrelsen, och att de generellt inte tar ansvar för sina hyresgäster. Han tycker det verkar som att ägarna inte berättar för sina hyresgäster om det ansvar som finns för gemensamma utrymmen såsom cykelrum, avfallsrum, hissar och förråd. Han anser att ägarna bör engagera sig mer i husets underhåll.

Tanja Kinnari

Tanja är ägare av två ägarlägenheter i projektet K7, i Liljeholmen. Tanken var från början att hon själv skulle bo i den ena, och att hennes son skulle hyra den andra lägenheten. Detta blev dock inte fallet, då Tanja köpte ytterligare en lägenhet, denna gång en bostadsrätt. Eftersom ägarlägenheter kan hyras ut fritt, valde hon att hyra ut den andra lägenheten. När hon skulle hyra ut var det viktigt för henne att hon skulle kunna lita på sina hyresgäster till hundra procent. Hon hade även krav på att hyresgästen inte skulle vara rökare eller ha husdjur. Eftersom lägenheten hon skulle hyra ut är en tvårumslägenhet, resonerade hon att det inte skulle vara aktuellt med en barnfamilj. Hon hoppades på att hon skulle kunna hyra ut till ett par, gärna några yngre, som kanske jobbar någonstans i stan.

Hon hittade sina hyresgäster, ett ungt par, genom bekantas bekanta. Uthyrningen har från Tanjas sida gått mycket bra och hon har varit mycket nöjd med sina hyresgäster. De betalar hyran i tid och hör av sig när det behövs. Hon upplever att hon varken har haft för mycket eller för lite kontakt med sina hyresgäster och att det fallit sig helt naturligt. Uthyrningen är fortfarande pågående, och har varat i cirka ett år. Uthyrningen ska snart avslutas, då hyresgästerna har hittat en annan bostad. Tanja ska därför eventuellt försöka hitta nya hyresgäster och hon önskar att hitta hyresgäster som är lika bra som de förra. Hon funderar även på att om hennes mamma ska få flytta in i lägenheten då hon är äldre och behöver mer hjälp.

Det var en ny erfarenhet för henne att vara hyresvärd, och inför det läste hon på om regler kring uthyrning av ägarlägenheter. Hon berättar att hon inte har någon koll på vilken lag som gäller, men hon har hittat mycket information om vilka regler som gäller genom att googla. Hon sökte bland annat efter hur försäkringen ska täckas, hur lång uppsägningstiden ska vara och vad ett hyresavtal ska innehålla. Hon bjöd även in sina hyresgäster att själva få vara med i processen med att utforma ett hyresavtal, vilket hon beskriver som en lång process. Hon berättar att hennes hyresgäster är mycket nöjda, och att hon har lagt sig på en rimlig hyresnivå. Hon beskriver även att många av hennes grannar tar ut mycket höga hyror, men att det inte är något hon själv vill göra.

Det har gått snart ett år sedan hon flyttade in i huset och det märks att det är mycket folk. Hon har inte riktigt fått koll än vilka som bor i huset än men hon tycker överlag att det är lugnt och trevligt i huset. Alla är artiga och det är en härlig stämning i huset. Hon uppger att det inte har varit några problem med något stök. Hon uppskattar att det är omkring 20 procent som hyr i huset och upplever att de andra hyresgästerna har varit fantastiska.

Jens

Jens är ordförande för Vinterns ägarlägenhetsamfällighetsförening, i Stockholm. Vinterns samfällighetsförening består av tre ägarlägenheter, och registrerades 2014. Sedan start har det skett två uthyrningar i Vinterns samfällighetsförening. Detta berodde på att en boende skulle jobba utomlands under ett halvår, och valde att hyra ut sin lägenhet under tiden. Under denna period hyrdes lägenheten ut två gånger, båda uthyrningarna gjordes till barnfamiljer. Från föreningens sida fungerade uthyrningen bra, och det uppstod inga problem med hyresgästerna.

Victor Ottosson

Victor är ordförande för Thalias samfällighetsförening i Helsingborg. Samfälligheten har funnits sedan 2010 och består av 13 ägarlägenheter. Innan samfälligheten bildades var det en kommersiell fastighet som gjordes om till ägarlägenheter. Victor har själv bott i sin ägarlägenhet sedan 2019. Två av lägenheterna ägs av juridiska personer och resterande av privatpersoner. En person i huset äger fyra av ägarlägenheterna, bland annat de två kommersiella fastigheterna. Victor uppskattar att cirka hälften har köpt lägenheten som boende, och hälften som investering. Han tror att de flesta tycker det är skönt att äga sitt eget boende och att boendeformen ger upphov till mer frihet.

Det är bara tre av ägarna som bor permanent i lägenheterna, och resterande tio lägenheter hyrs ut. De kommersiella lokalerna hyrs ut till en thaimassage och en frisersalong. Två av lägenheterna står tomma idag, men ägaren till en av dessa har haft planer på att hyra ut lägenheten flera gånger, men har inte gjort det då han tycker att det är omständligt. I stället utnyttjar han den idag som övernattningslägenhet, och den används därför bara några gånger om året. Victor berättar att han själv köpte lägenheten med tanken att han skulle hyra ut då han planerade att flytta utomlands. På grund av händelser i omvärlden kunde han inte flytta som planerat. Han berättar att han har funderat på om han skulle hyra ut via Airbnb men att han dragit sig för det då han inte orkar hyra ut den i "små etapper" utan att det är lättare att istället hyra ut i större "sjök".

Överlag har uthyrningarna fungerat bra i föreningen och det har inte inkommit några klagomål angående hyresgäster till föreningen. En generell bild är att lägenheterna ofta hyrs ut till personer som reser mycket i jobbet. Ett exempel på en hyresgäst är en läkare som veckopendlar men han beskriver att det har varit lite blandat vilka personer som varit hyresgäster. Överlag stannar de flesta hyresgästerna i minst sex månader. Två av lägenheterna har bytt sina hyresgäster lite mer frekvent jämfört med de andra ägarna. Generellt sett önskar de flesta ägare att det är långvariga hyresgäster eftersom det underlättar. Han beskriver även att om man ska generalisera kring äganderätter så har de ett högt inköpspris och han tror därför att de flesta tänker till lite innan de hyr ur eftersom de har investerat i sitt boende. Det gör att man blir lite petig med vilka hyresgäster man väljer.

Victor tror att alla uppskattar hyresgäster som tar hänsyn till sin omgivning. Ingen i föreningen har, vad han vet, hyrt ut sin lägenhet via AirBnb.

Morin Saavedra

Morin är styrelseledamot i K7 Liljeholmskajen samfällighetsförening i Stockholm. Föreningen registrerades 2020, Morin berättar att eftersom hon sitter i styrelsen, och styrelsen har ansvar för namnändringar till exempelvis postfack, tidningshållare och informationstavlor, samt porttelefonärenden, har hon fått en känsla för hur folk rör sig i huset. Hon understryker dock att eftersom det gäller ägarlägenheter, finns det ingen skyldighet för ägaren att anmäla uthyrningar till styrelsen. De uthyrningar hon har kännedom om är endast de som vill få hjälp från styrelsen att ändra namn eller telefonnummer, och hon har därför bara vetskap om de mer långvariga uthyrningarna. Hon berättar att det är många som rör sig in och ut ur huset, och att endast 40 procent av ägarna till ägarlägenheterna är folkbokförda på adressen. Detta rör sig exempelvis om föräldrar som hyr ut till sina barn och själva bor någon annanstans eller aktiebolag som har köpt ägarlägenheter. Hon understryker att även fast ägaren inte är folkbokförd på adressen, behöver det inte innebära att lägenheten är uthyrd, då det står en del lägenheter tomma.

Hon berättar att hon själv bor i en femma, och att det inte är många lägenheter i den storleken som hyrs ut. Morins bild är att de större lägenheterna köps i boendesyfte, medan de mindre ofta köps som en investering och att det är dessa som hyrs ut. Hennes uppfattning är att majoriteten av hyresgästerna utgörs av unga par utan barn.

Styrelsen har inte fått in några formella klagomål, men Morin beskriver att de märkt att uthyrningarna har lett till en ökad belastning på miljörummet i föreningen. Hon berättar att det märks att fastighetsägarna inte alltid informerar sina hyresgäster om vad som gäller i huset. Ibland pratar inte hyresgästerna svenska och har därför svårt att ta till sig information på svenska vilket leder till problem. Upplevelsen är att det därför kan hamna alla möjliga olika sopor i miljörummet, vilket är ett störningsmoment för de fastighetsägare som faktiskt bor i huset. Ett annat störningsmoment är att antalet tömningar av miljörummet har ökat i antal eftersom rutinerna inte följs, och det är en störning som är direkt kopplat till hyresgästerna. Hon förklarar att hyresgästerna inte har samma incitament att hålla ner underhållskostnader, eftersom de inte betalar månadsavgift. Hon påpekar även att det är fastighetsägarna som har ansvaret att ge den informationen till sina hyresgäster. Anledningen till att styrelsen fått reda på att det är just hyresgästerna som orsakar problemen är att personer har tagit bilder på kartonger och listat ut att det är hyresgästerna genom namnen på dem.

Trots att inga formella klagomål kommit in har en av fastighetsägarna skickat en motion rörande "Ersättning till samfällighet för uthyrning av ägarlägenhet". I den föreslås att några procent av hyran kan avstås av hyresvärden för reparation av lokaler i huset för skador som orsakats av hyresgäster. Styrelsen har bestämt att avslå motionen men har funderat på om det kanske går att använda andra instrument för att lösa problemet. Ett exempel är att höja avgiften på namnändringar och samla ihop det till en pott för reparationer av skador orsakade av hyresgäster. Styrelsen har dock egentligen inte sett att hyresgästerna orsakat mer slitage i lokalerna än vad ägarna gjort.

Hans Olov Möller

Hans Olov är ordförande för fem samfällighetsföreningar i hus byggda av JM runt om i Stockholm. Hans Olov uppskattar att det är cirka 50–60 procent som hyr ut lägenheterna i ägarlägenhetssamfälligheterna. Han menar på att det som skiljer bostadsrätt och ägarlägenhet är att bostadsrätter är förvärvade för eget boende och att man varaktigt ska bo i lägenheten. Sedan kan det uppstå situationer då man inte kan nyttja lägenheten vilket gör att man behöver hyra ut den. I samband med det behöver man då få tillstånd från bostadsrättsföreningen. Han beskriver att ägarlägenheter istället är en konstruktion som innebär att lägenheten kan användas som eget boende, för sina barns boende, man kan hyra ut och man kan betrakta det som en pensionsförsäkring. Alla de här anledningarna är legitima och det finns inget som är bättre än andra. Han resonerar även att ägarlägenheter är lägenheter och avsett planmässigt för att vara lägenheter, det vill säga de är inte avsedda för hotellverksamhet. Frågan är inte prövad än och det finns de som hyr ut via Airbnb-verksamhet ett par dagar i taget. Han beskriver att det inte är så lätt att påverka de här uthyrningarna utan det är främst grannar som reagerar på det. Det samfälligheterna kan reagera på är om man misstänker skador på de gemensamma anläggningarna eller om soporna hanteras fel. Han resonerar att om man kommer till lägenheten i tre dagar så bryr man sig inte om att lära sig sopsortera vilket kan skapa problem med till exempel lukt. Det kan även vara ett problem att nycklar sprids och att folk glömmer att lämna tillbaka nycklar. Ju fler nycklar som är i omlopp, desto fler folk kan komma in och utnyttja utrymmena för att till exempel sova.

Han berättar att det inte inkommit särskilt många klagomål till styrelsen i de samfälligheter han är ordförande i. Han berättar att styrelsen brukar be fastighetsägarna att informera om de hyr ut, då det kan vara bra att veta vem som bor där om det skulle uppstå en vattenläcka eller brand eller liknande, och de behöver ta sig in i lägenheten. Detta är dock inget de kan kräva, och det finns ingen bra rutin för hur man ska sköta dessa typer av situationer.

När Hans Olov får frågan om hur många som äger fler än en lägenhet, säger han att han inte tror att det är särskilt vanligt, men att det förekommer. Han berättar även att det finns de som köper flera ägarlägenheter utan att formellt äga dem, i syfte att kringgå skattereglerna vid uthyrning av fler än en ägarlägenhet. Ett sätt att göra detta är att köpa en lägenhet och överlåta den till sin maka/make, eller barn.

Trots att det finns problem med uthyrning av ägarlägenheter, såsom sophantering, är Hans Olovs generella bild att det fungerar bra i majoriteten av fallen.

Roger Höög

Roger jobbar som förbundsjurist på Hyresgästföreningen. Redan vid införandet av ägarlägenheter ställde sig Roger kritisk till upplåtelseformen. Han ser inget större behov av ägarlägenheter som boendeform, då han anser att det är bättre att satsa på de mer etablerade boendeformerna i Sverige, såsom hyresrätt och bostadsrätt.

Roger ställer sig negativ till inte bara uthyrning av ägarlägenheter, utan all uthyrning som går under Privatuthyrningslagen. Han anser att lagen har flera brister, där avsaknaden av besittningsskydd är den främsta. Han framför att avsaknaden av besittningsskydd innebär att

de bestämmelser i privatuthyrningslagen som är till fördel för hyresgästen, i praktiken blir utan verkan. Ett exempel på en sådan bestämmelse är 4 § i Lagen om uthyrning av egen bostad. Enligt denna bestämmelse ska hyresnämnden, vid en tvist om hyran, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapital- och driftskostnaderna för bostaden. I vissa fall kan hyran även bestämmas enligt bruksvärdesprincipen. Det kan dock bli problematiskt för en hyresgäst att hävda dessa bestämmelser, eftersom det kan komma att bemötas av en uppsägning. Det gör att hyresgäster tvingas leva med brister som de inte borde behöva leva med, då de inte vill bli av med sin bostad. Han anser att det är detta som gör besittningsskyddet så viktigt; det är först när du har en trygghet som du vågar ställa krav.

Vidare anser Roger att det är problematiskt att det inte alltid är tydligt vilken lagstiftning som ska tillämpas; Privatuthyrningslagen eller Hyreslagen. Privatuthyrningslagen kan, som tidigare nämnts, endast tillämpas i vissa fall. Om hyresvärden exempelvis hyr ut två ägarlägenheter samtidigt, ska endast en av uthyrningarna ske enligt Privatuthyrningslagen. Roger menar att det i dessa fall kan vara svårt för hyresgästen att veta vilka rättigheter denne har, då hyresgästen inte alltid har kännedom om hyresvärdens övriga hyresverksamhet.

Roger har inte några konkreta exempel på tvister som uppkommit vid uthyrning. Han anser dock inte att detta är en indikation på att systemet fungerar bra, utan att det snarare beror på att hyresgäster inte vågar ställa krav utav rädsla att bli av med sitt boende, samt att uthyrning av ägarlägenheter inte sker i någon större utsträckning då ägarlägenheter ännu inte fått något större genomslag i Sverige. Han berättar att Hyresgästföreningen har haft kontakt med hyresgäster i ägarlägenheter, men att deras råd brukar vara att inte hävda sina rättigheter, så länge de inte är beredda att förlora sina bostäder.

Rogers förslag är att avskaffa Privatuthyrningslagen helt. Uthyrning av privata bostäder bör enligt honom gå under Hyreslagen, och samma regler för besittningsskydd och bruksvärdeshyra ska gälla. Han anser att privatuthyrningslagen inte hade varit särskilt problematisk i en bostadsmarknad i balans, då det hade funnits mer alternativ. Han ser inte uthyrning av ägarlägenheter som en lösning till bostadsbristen.

5. Analys och diskussion

Den första delen i detta avsnitt beskriver allmän information om resultatet och felkällor. Detta följs av analys av resultatet kopplat till studiens frågeställningar.

5.1. Allmänt om resultatet och felkällor

Svarsfrekvensen på enkätstudien blev 37 procent, vilket motsvarar 266 personer. Enligt en undersökning från 2017 kan 20–25 procent svarsfrekvens räcka för att göra en välgrundad analys (Fosnacht, et al., 2017, pp. 245-265). Resultatet av enkäten bör trots detta tolkas med viss försiktighet, då urvalet begränsats till JM:s kunder i Stockholm. Resultatet av enkäten är inte nödvändigtvis representativt för varken alla ägare av ägarlägenheter i Sverige eller ägare av JM-byggda ägarlägenheter i Sverige. Detta bör beaktas vid tolkning av resultatet. Det kan även tänkas vara möjligt att urvalet kan bli snedvridet på grund av att en viss grupp av personer svarar på enkäten. Det kan exempelvis vara så att mer missnöjda personer är mer benägna att svara men det kan även vara tvärtom, vilket är svårt att avgöra.

Det kan finnas olika faktorer som kan ha påverkat bortfallet varpå en bortfallsanalys har gjorts. En misstanke är att själva utskicksmetoden i form av mail och svar genom webbenkät kan ha en påverkan på bortfallet. Det kan tänkas att det är lätt att ignorera mail och inte ha orken att svara på enkäten. Påminnelsemailet visade sig vara ett effektivt sätt att öka svarsfrekvensen då 79 unika personer svarade och totalt 82 svar inkom i samband med utskicket. För att öka svarsfrekvensen ytterligare hade belöningar kunnat användas (Smith, et al., 2019, pp. 1-13). Det kan vara möjligt att svarsfrekvensen hade varit högre om fler påminnelser hade skickats ut och enkäten hade legat ute längre tid. Även att ämnet kan vara känsligt för vissa att svara på kan tänkas leda till visst bortfall. En annan faktor kan vara att vissa frågor var för svåra att svara på för respondenter, och att många av frågorna var obligatoriska, vilket kan ha gjort att somliga valde att lämna enkäten om det fanns en fråga de inte ville eller kunde besvara. Vi bedömer att alla de ovan nämnda faktorerna skulle kunna påverka bortfallet i den här studiens enkätundersökning men det är svårt att avgöra i vilken utsträckning.

Att beakta vid tolkning av resultatet är att en stor andel av respondenterna av enkäten endast haft tillträde till sin lägenhet i mindre än ett år. Detta innebär att respondenterna inte har haft särskilt mycket erfarenhet, vilket påverkar resultatet. Det påverkar även vissa av svaren på enkäten som till exempel hur många uthyrningar och under hur lång tid uthyrningarna varat.

I enkäten uppmanades respondenterna att fylla i enkäten flera gånger om de har fler än en ägarlägenhet. Det innebär att det är dubbla underlag vilket kan vara missvisande. Vissa av frågorna, som till exempel om man hyrt mer än en ägarlägenhet samtidigt, kan ha påverkats av den här faktorn. Enkäten fick totalt 278 svar varav 266 var unika. Det rör sig alltså om 12 svar och bedömningen är därför att den här faktorn skulle kunna påverka resultatet men enbart marginellt.

Överlag bedöms frågorna som relevanta för att besvara studiens syfte och frågeställning. Ett fel hittades i efterhand i frågan ”Hur länge varar/varade din uthyrning?”. Alternativen som fanns med var ”mindre än en månad”, ”6–12 månader”, ”1-2 år” samt ”mer än 2 år”. Här fanns inte ett alternativ för de som hyrt ut 1–6 månader med, vilket är en möjlig felkälla. Det är därmed oklart hur stor andel som hyrt ut under denna tidsperiod.

Det genomfördes totalt nio intervjuer där syftet har varit att få en mer fördjupad bild som kompletterar enkätsvaren. Intervjuerna har varit främst ur ägarperspektivet. För transparensens skull är det även av intresse att säga att för två av intervjuobjekten förmedlades kontaktuppgifter via JM:s medarbetare. En målsättning var under studiens gång att även kunna få kontakt med en hyresgäst, men detta var inte möjligt att hitta. Hyresgästens perspektiv har nu representerats av Hyresgästföreningen men det hade varit fördelaktigt med en intervju med en hyresgäst. Intrycket är att vissa samfälligheter, främst de större, inte har så bra koll på uthyrning vilket kan vara en felkälla. En annan faktor är att samfälligheterna oftast inte funnits länge, vilket innebär att erfarenheterna av uthyrning än så länge inte är särskilt långa. Det hänger i sin tur ihop med att upplåtelseformen inte har funnits länge i Sverige och att många ägarlägenheter byggts under de senaste åren. Av de fyra samfälligheter som intervjuades var tre belägna i Stockholm och en i Helsingborg. Mot bakgrund av detta, i kombination med att enkäten endast skickades ut till kunder i Stockholm, får resultaten av

denna studie främst anses gälla Stockholm. Ambitionen från början var att få med flera perspektiv, från ägarlägenhetssamfälligheter i både mindre och större städer runtom i Sverige. Detta mål uppfyllades dock inte, då endast en intervju med en samfällighet utanför Stockholm utfördes. Det är svårt att säga hur resultaten hade blivit om flera samfälligheter från andra städer hade ställt upp på intervju. Det går att tänka sig att uthyrningsgraden hos ägarlägenheter inte är lika hög i städer med mindre bostadsbrist, där bostadsrätter är billigare och det är lättare att få tag på en vanlig hyresrätt.

5.2. I vilken omfattning sker uthyrning av ägarlägenheter?

Uthyrningsgrad

I tidigare undersökningar av uthyrningsgraden bland ägarlägenheter, framkom i ett examensarbete av Ulrica Johansson och Victor Möllersten (2020) att cirka 25 procent hyr ut sitt boende men att det skiljer sig åt mellan föreningar. Från enkätsvaren i den här studien framkom det att 38,5 procent av respondenterna någon gång hyrt ut sin ägarlägenhet. Det är alltså en något högre siffra jämfört med det som framkommit av tidigare studier.

Uthyrningsgraden verkar variera mellan olika samfälligheter. Victor Ottosson från Thalias Samfällighetsförening uppskattade att 10 av 13 lägenheter, det vill säga cirka 77 procent, hyrs ut. Jens från Vinterns samfällighetsförening berättade att en av de tre lägenheterna i föreningen, det vill säga 33 procent, hade hyrt ut sin lägenhet. Hans Olov, som är ordförande för flera samfällighetsföreningar, uppskattade att cirka 50–60 procent hyr i de samfälligheter han är ordförande för. Morin från K7:s samfällighetsförening uppskattar att cirka 40 procent är folkbokförda på adressen och att resterande lägenheter antingen hyrs ut eller står tomma.

Även om svaren varierar verkar det som att de flesta intervjupersoner generellt sett skattar uthyrningsgraden i sina föreningar som något högre jämfört med vad som framkommit genom enkätsvaren. Ordföranden för större föreningar berättade att de har svårt att hålla reda på vilka lägenheter som hyrs ut. Vissa har haft ambitioner att få bättre koll på hyresgäster, men det kan vara svårt att genomföra. Styrelsen i en ägarlägenhetssamfällighetsförening har ingen laglig rätt, till skillnad från styrelsen i en bostadsrättsförening, att få information om uthyrning från sina medlemmar. Hans Olov Möller beskriver till exempel att de uppmanar personer att rapportera om uthyrningar för att ha möjlighet att kontakta hyresgäster vid problem som till exempel vattenläcka eller brand. De mindre föreningarna verkar, av naturliga skäl, ha en bättre uppfattning av uthyrningsgraden jämfört med de större.

En intervjuperson, Tanja, uppskattar att cirka 20 procent hyr ut i hennes hus. Intervjupersonen Henry uppskattade att cirka 30 procent hyr ut sina lägenheter. Tanja och Henry skattar alltså uthyrningen som något lägre jämfört med ordförande för samfälligheterna och enkätrespondenter.

Utifrån sambandet mellan uthyrningsgrad och tidpunkt för tillträde (se figur 26) kan det konstateras att av de respondenter som haft tillträde till sin ägarlägenhet i 1-3 år har majoriteten hyrt ut. Detta indikerar att uthyrningsgraden troligen kommer att vara högre om några år.

Antal uthyrningar

Majoriteten (76 procent) av de enkätrespondenter som någon gång hyrt ut sin lägenhet uppgav att de endast har hyrt ut en gång. En mindre andel av de svarande (19 procent) uppgav att de hyrt ut 2–3 gånger. Ingen av enkätrespondenterna har hyrt ut 4–5 gånger, och sex procent har hyrt ut mer än fem gånger. En slutsats som dras är att det inte är så stor omsättning av hyresgäster, utifrån enkätsvaren. Det bör dock beaktas att majoriteten av respondenterna hade haft tillträde till sin lägenhet i mindre än ett år och därmed inte haft så lång tid på sig att kunna hyra ut.

Utifrån intervjusvaren framgår olika uppfattningar av omsättningen av hyresgästerna. Ägaren Tanja uppgav att hon under sitt första år hyrt ut vid ett tillfälle men planerar eventuellt att hyra ut igen i framtiden. En av intervjupersonerna "A" beskrev att hon hade hyrt ut uppemot tio gånger vilket verkar vara mer ovanligt, och Henry beskrev att det är stor omsättning av hyresgäster, framför allt i enrumslägenheterna.

Inställning till framtida uthyrningar

Av de som inte hyr eller har hyrt ut sina lägenheter är det endast en liten andel, 13 procent, som har planer på att hyra ut i framtiden. Den största andelen av de som svarande är antingen tveksamma eller har inte några planer på att hyra ut i framtiden (36 procent svarade kanske och 50 procent svarade nej). En tolkning som görs är att de flesta som inte redan har hyrt ut sin lägenhet inte har något större intresse av att hyra ut den. En misstanke är att de flesta som inte hyr ut har lägenheten i syfte att de själva eller möjligtvis en närstående ska bo i lägenheten och att det därför inte är intressant för denna grupp att hyra ut.

Enligt frisvaren i enkäten ställer sig flera personer positiva till uthyrning i framtiden. Några beskriver exempelvis att de ser det som en fördel att kunna hyra ut lägenheten i samband med längre utlandsvistelse. Victor från Thalias samfällighetsförening resonerar att upplåtelseformen ger upphov till mer frihet och han själv tidigare har funderat på att hyra ut i samband med utlandsflytt. Utifrån de nämnda svaren tolkas det som att friheten med ägarlägenheten framför allt i avseende att kunna hyra ut fritt är en något som många ser som en stor fördel med upplåtelseformen. Även om det enbart är en mindre andel, 32 procent, som i enkäten angav att de hade som huvudsyfte att hyra ut lägenheten. Vår misstanke är att möjlighet till uthyrning kan vara en delorsak till köp av en ägarlägenhet i många fall även om det inte var huvudsyftet. Den här tolkningen görs främst utifrån frisvaren i enkäten och intervjuer som angett möjligheter till uthyrning som en positiv aspekt av ägarlägenheter. Det tolkas som att den här gruppen tilltalas av friheten att bestämma över sitt boende och därmed möjligheten att kunna hyra ut fritt, vilket boendeformen möjliggör.

Juridiska personer och uthyrningsgrad

Det gick även att se ett tydligt samband mellan uthyrningsgrad, och om ägarlägenheten köpts som juridisk person eller privatperson, då nästan dubbelt så stor andel av de som köpt lägenheten som juridisk person hade hyrt ut sin lägenhet (se figur 22 och 23). Detta bör tolkas med viss försiktighet, då antalet juridiska personer i undersökningen endast uppgick till tolv personer. Det fanns som tidigare nämnt en person som ej uppgett om denne köpt sin ägarlägenhet som juridisk person eller privatperson. Denne hade hyrt ut sin lägenhet. Denna

respondent exkluderades vid utformningen av figur 22 och 23, då det inte ansågs att den datan kunde bidra till analysen.

5.3. På vilket sätt sker uthyrning av ägarlägenheter, och till vem?

Lång- och korttidsuthyrning

Det finns ingen tydlig definition för vad som ska klassas som korttidsuthyrning, men det har i detta arbete beslutats att definieras som uthyrningar med en tidsperiod kortare än sex månader. 6–12 månader har valt att klassas som medellång tid och över ett år som långtidsuthyrning. Bland de respondenter som hyrt ut sin lägenhet en gång, var den vanligaste uthyrningsperioden 6–12 månader. Ingen av de som hyrt ut sin lägenhet en gång, hade hyrt ut den under en kortare period än en månad. Bland de respondenter som hyrt ut sin lägenhet mer än en gång, var den vanligaste uthyrningsperioden 1–2 år. Av dessa hade endast tre hyrt ut i mindre än en månad. Slutsatsen som kan dras utifrån svaren är att de flesta verkar hyra ut under medellång till lång tid men att det skiljer sig något om man hyrt ut en eller flera gånger. Som tidigare nämnts gjordes misstaget att inte ha med alternativet “1–6 månader” vid frågan om hur länge uthyrningarna har varat, vilket gör slutsatsen något mer tveksam då det kan vara så att de som hyrt ut sin lägenhet mellan 1–6 månader i stället valde alternativet “6 månader till ett år”, eller lämnade enkäten. Här bör beaktas att de flesta respondenter endast haft tillträde till sin lägenhet i mindre än ett år, och därmed inte haft tid att hyra ut under en längre tidsperiod.

En ytterligare slutsats som går att dra, är att det inte är särskilt vanligt med korttidsuthyrningar med en tidsperiod på mindre än en månad. Vår uppfattning utifrån resultaten av både enkäten och intervjun är att det verkar som att de som hyr ut generellt sett har ambitionen att hyra ut under längre tidsperioder.

Bland de som inte hyrt ut sin lägenhet verkar det finnas en negativ bild av korttidsuthyrningar, framför allt de som sker via Airbnb. En enkätrespondent ifrågasätter om korttidsuthyrningar är lagligt, med hänsyn till detaljplanen. En respondent säger att gemensamma regler inte följs på samma sätt av de som inte bor där permanent. Någon säger att de absolut inte vill att deras grannar hyr ut via Airbnb. Även bland de respondenter som har hyrt ut sin lägenhet, delas denna bild till viss del. En respondent säger att korttidsuthyrning sliter mer på gemensamma utrymmen.

En slutsats utifrån enkätsvaren är att uthyrning via Airbnb inte är vanligt. Endast fyra av 107 hade hittat sina hyresgäster via Airbnb. En av dessa ställde upp på en fördjupande intervju där hon berättade mer om sina erfarenheter, och dessa hade inte varit särskilt positiva. Av denna anledning hade hon valt att sluta med uthyrning via Airbnb.

Till vem uthyrning sker

Enligt enkäten sker de flesta uthyrningar, cirka 62 procent, till bekanta eller bekantas bekanta. Av de som hyrde ut till någon utan personlig relation, var det vanligaste sättet att hitta hyresgäster via blocket.

I ett av de arbeten som nämns i litteraturstudien, kommer författaren fram till slutsatsen att många köper ägarlägenheter för att deras barn eller barnbarn ska bo där (Johansson, 2017). Detta verkar dock inte stämma enligt enkätundersökningen, som visade att endast 14 procent köpte sin ägarlägenhet i syfte att använda som bostad till någon annan, exempelvis barn. Av de respondenter som någon gång hyrt ut sin bostad, var det endast tre av 155 som hyrt ut till sina barn, vilket motsvarar cirka två procent.

I enkätsvaren och intervjuer med ägare framhålls vilka faktorer som är viktiga vid valet av hyresgäster. Ägaren Tanja beskriver att det var viktigt att det var en person som hon skulle kunna lita på och Viktor beskriver att det höga priset på en ägarlägenhet kan göra att de som hyr ut blir mer noggranna med vilka hyresgäster de väljer. Utifrån enkätsvaren verkar det som att de som hyr ut sina ägarlägenheter upplever att det är viktigt med en god kontakt med hyresgästen samt långsiktighet. Tolkningen som görs utifrån svaren är att de flesta som hyr ut generellt sett vill ha trygga och långsiktiga hyresgäster samt att det finns en ambition att ha bra kontakt med sin hyresgäst. Det verkar som att de flesta strävar efter att ha så trygga och stabila hyresförhållanden som möjligt. Vår uppfattning är att ägarlägenheter generellt sett är en dyr investering, oftast i nyproduktion, och att det därmed kan tänkas att de flesta vill ha skötsamma hyresgäster som inte orsakar skador på lägenheten. Det kan tänkas att många drar sig för att hyra ut på kort tid på grund av att det orsakar mer skador. Därmed kan det även vara en anledning till att många väljer att hyra ut till bekanta/bekantas bekanta eftersom det finns en viss personlig kontakt vilket kan vara en säkerhet för uthyraren.

Näringsverksamhet

På frågan “har du vid något tillfälle hyrt ut mer än en ägarlägenhet samtidigt?” var det endast en liten andel, 17 procent av enkätsvaren, som svarade ja. Den stora majoriteten, 83 procent, har inte hyrt ut mer än en ägarlägenhet samtidigt. Det antyder att de flesta som hyr ut sina ägarlägenheter gör detta enligt Privatuthyrningslagen. Detta gäller dock inte de som hyr ut sina lägenheter som juridiska personer. Denna grupp, samt de som hyr ut fler än en lägenhet samtidigt, ska hyra ut den enligt Hyreslagen. Av enkätrespondenterna uppgick denna grupp till 26 personer, och det var totalt 107 uthyrningar som skett. Detta innebär att 24 procent av uthyrningarna som framgick genom enkätsvaren, ska ha skett enligt Hyreslagen.

5.4. Vilka typer av ägarlägenheter hyrs ut?

Det finns ett tydligt samband mellan storleken på lägenheten och dess uthyrningsgrad (se figur 20). Av de lägenheter som var ett rum och kök var uthyrningsgraden 78 procent. Motsvarande siffra var 60 procent för två rum och kök, 26 procent för tre rum och kök, sju procent för fyra rum och kök och 13 procent för lägenheter som är större än fyra rum och kök. Denna data stämmer överens med den bild som några av intervjuobjekten har, att det är de små lägenheterna som i högst grad hyrs ut. Morin berättade att hon själv bor i en femma, och att lägenheter i den storleken oftast inte hyrs ut då de köps för att bo i, medan de mindre lägenheterna köps i investeringssyfte, och att det ofta är dessa som hyrs ut. Denna bild delades av Henry, som berättade att det i ettorna nästan bara bor hyresgäster. Detta bekräftas även av sambandet mellan storleken på lägenheterna och syfte med köpet (se figur 24). Det går att se ett tydligt samband mellan storlek på lägenheterna och huvudsyftet med köpet av ägarlägenheten. Majoriteten av lägenheterna som är ett rum och kök, köptes som investering

för uthyrning, medan de större lägenheterna i högre grad köptes för att användas som bostad till de själva/familj direkt. Detta mönster framgår tydligt för lägenheter mellan 1–4 rum och kök, men för lägenheter större än 4 rum och kök verkar det som att trenden bryts. Vad detta beror på är svårt att säga, men det bör tolkas med viss försiktighet, då lägenheterna som var större än 4 rum och kök endast var 23 till antalet.

En möjlig förklaring till sambandet mellan storlek och uthyrningsgrad är att de större lägenheterna ofta är dyrare, och att många inte har råd att köpa en dyr lägenhet utöver sin egen bostad.

5.5. Finns det några problem i samband med uthyrning av ägarlägenheter?

På frågan “Hur har dina erfarenheter varit av grannar som hyr ut sina lägenheter” svarade den stora majoriteten att de inte hade vetskap om grannar som hyrt ut sina lägenheter. En övervägande del uppgav att de hade bra erfarenheter av grannar som hyrt ut sin lägenhet. Det verkar som att de respondenter som aldrig hyrt ut sina lägenheter generellt ställer sig mer negativa till uthyrning, än de som har hyrt ut sina lägenheter. Ingen av de som själva hyrt ut sin lägenhet uppgav att de haft dåliga erfarenheter med sina grannars uthyrningar, vilket kan jämföras med de som inte hyrt ut sin lägenhet, där tio procent hade haft dåliga erfarenheter. Av alla svarande var det totalt 17 av 278 som hade haft dåliga erfarenheter, vilket motsvarar sex procent. Det tolkas som att det är en minoritet som upplever problem i samband med grannars uthyrningar.

Utifrån intervjuerna med samfällighetsföreningarna vittnar flertalet av dess representanter att det har förekommit vissa problem i deras föreningar i samband med uthyrning men vår generella uppfattning är att det inte rör sig om några omfattande problem och att de flesta uthyrningarna överlag verkar fungera bra.

De problem som har identifierats i samband med grannars uthyrning beskrivs nedan. Som tidigare nämnt var det endast sex procent som hade haft dåliga erfarenheter, det går därmed inte att säga att det rör sig om omfattande problem. I frisvaren angav respondenter en mer utförlig beskrivning av vilka problem de upplevt, och i många fall verkar det röra sig om farhågor med uthyrning, snarare än några faktiska problem.

Slitage och nedskräpning i gemensamma utrymmen

Ett återkommande problem, som framgår genom både intervjuer och enkäten, är slitage och nedskräpning i gemensamma utrymmen. Detta bekräftas delvis genom ett tidigare examensarbete som gjorts av Johansson och Möllersten (2020), där ett av de främsta problemen som identifierats av författarna i samband med uthyrning är skötsel. Flera intervjuobjekt berättade om hur hyresgäster har lämnat skräp i återvinningsrummet, och sorterat fel. Det framförs av Både Henry och Morin att detta eventuellt kan bero på språkförbristningar, då det endast är skyltat på svenska och det finns en del internationella hyresgäster. Det framförs även att hyresgästerna kanske inte har samma incitament som ägarna att hålla nere underhållskostnader, då hyresgästerna inte behöver betala månadsavgift. Det framförs även att de som hyr på kort tid, kanske inte har samma intresse av att hålla det rent och fint, då de ändå inte ska stanna särskilt länge. Intervjuobjektens tankar och åsikter

bekräftas av enkätsvaren. Av de 17 respondenter som hade haft dåliga erfarenheter av grannar som hyrt ut sina lägenheter hade 14 av dessa haft problem med slitage och nedskräpning i de gemensamma utrymmena. Det är även ett flertal respondenter som tagit upp detta i den öppna frågan. En uttrycker att hyresgästerna inte har någon känsla för grannar och fastigheten, och visar bristande hänsyn. En annan berättar att det har varit ovanligt skräpigt och att saker har försvunnit. Det är dock oklart om detta nödvändigtvis har med hyresgästerna att göra.

Gemenskap

Flera enkätrespondenter uttrycker att de saknar gemenskap med sina grannar. En respondent uttrycker att hen saknar gemenskapen som finns i en bostadsrättsförening, men att ägarlägenheter är bättre på många andra sätt. En annan uttrycker att det inte finns någon sammanhållning. En tredje konstaterar att det är svårt för samfälligheterna att veta vilka som bor i de uthyrda lägenheterna, och flera uttrycker att de inte har bra koll på sina grannar. Detta är något som återkommer i intervjuer, att samfälligheterna inte vet vilka som bor i huset, då det inte finns några krav på att ägarna ska anmäla sina uthyrningar till samfälligheterna. Flera av intervjuobjekten uppger att de inte har särskilt bra koll på vilka deras grannar är. Detta kan dock i vissa fall bero på storleken på byggnaderna, snarare än själva uthyrningen.

Nöjdhet hos hyresvärdar

Trots att det finns problem, verkar det som att de allra flesta är mycket nöjda med sina uthyrningar. De som någon gång hyrt ut sin lägenhet fick frågan om hur nöjda de är med uthyrningen, på en skala 1–6 där 1 är mycket missnöjd och 6 är mycket nöjd. Den stora majoriteten (92 procent) kryssade i antingen 5 eller 6. Endast fyra personer (cirka fyra procent) kryssade i lägre än 4. Uthyrares nöjdhetsgrad var, i snitt, 5,52 av 6. Endast fem av totalt 107 hyresvärdar hade upplevt problem med sina hyresgäster. Detta är en bild som delas av de flesta samfällighetsföreningar; generellt fungerar det ganska bra. Som tidigare nämnts belyste ägaren Tanja vikten av att kunna lita på sin hyresgäst. Detta bekräftas även av kommentarer som lämnats i enkäten. Victor beskrev att ägare av ägarlägenheter är mer noggranna vid val av hyresgäster då en ägarlägenhet är en dyr investering. Den höga nöjdhetsgraden kan sannolikt kopplas samman med att de flesta väljer att hyra ut under en längre period till bekanta och bekantas bekanta, då det finns en viss trygghet i detta sätt att hyra ut. Ägaren "A", som hade hyrt ut till mer tillfälliga hyresgäster utan personlig relation, beskrev att hon hade varit mindre nöjd med sina uthyrningar. Detta ändrades dock när hon hittade en stabil hyresgäst på längre sikt. En reflektion är att hyresvärdens nöjdhetsgrad är beroende av relationen till hyresgästen.

Lagstiftning

Roger Höög från Hyresgästföreningen påpekade problematiken kring att det inte alltid är tydligt för hyresgästen vilken lagstiftning som är tillämplig vid uthyrning av en ägarlägenhet, då det betraktas som näringsverksamhet när mer än en lägenhet hyrs ut av samma person. Det hade kunnat vara så att hyresgästen inte är medveten om hyresvärdens andra uthyrning, och är därför ovetande om sina rättigheter. Det kan handla om exempelvis besittningsskydd och hyra enligt bruksvärdesprincipen, som hyresgästen kanske egentligen har rätt till, men inte är medveten om. Han framförde även att avsaknaden av besittningsskydd innebär att de bestämmelser i privatuthyrningslagen som är till fördel för hyresgästen, i praktiken blir utan

verkan, då hyresgästen inte kan hävda dessa rättigheter utan att riskera att bli av med sin bostad. En reflektion är att privatuthyrningslagen inte hade varit särskilt problematisk på en marknad i balans, men på en marknad med stor bostadsbrist där det inte finns många alternativ hamnar hyresgästen i ett underläge, och kan därför behöva leva med en ohållbar boendesituation. Viktigt att notera är att den problematik som finns med privatuthyrningslagen inte är specifika för ägarlägenheter, utan för alla bostäder som hyrs ut enligt den lagen.

Det verkar som att lagstiftningen inte alltid är tydlig för hyresvärderna heller. Exempelvis Tanja, som hyr ut en lägenhet, hade läst på vilka regler som gäller och vad hyresgästen har för rättigheter, men var osäker på vilken lag som är tillämplig på uthyrningen. En av respondenterna till enkäten påpekade att det är svårt att deklarerat uthyrning, då hen inte vill att uthyrningen ska klassas som en näringsfastighet. Hans-Olov Möller berättade i sin intervju att det finns de som kringgår lagstiftningen genom att hyra ut flera lägenheter utan att formellt äga dem, genom att överlåta dem till exempelvis partner eller barn.

Privatuthyrningslagen har endast funnits i ett drygt decennium och en tolkning som vi gör är att lagstiftningen är relativt svår att förstå för privatpersoner som inte är väl insatta i juridiken. Det är bra att vara medveten om risken vid uthyrning som potentiellt kan drabba hyresgästen och kan bli ett problem ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Som tidigare nämnts gjordes det en utredning av lagstiftningen år 2017 (SOU 2017:33) efter information om att hyran på privatbostäder kunde vara mycket höga i vissa områden. Det ledde till viss ändring av lagstiftningen då bland annat möjligheten att använda bruksvärdesprincipen i vissa fall infördes. Som tidigare nämnt blir dock regler till hyresgästens fördel ofta utan verkan, då det inte finns något besittningsskydd. Vi ser att det skulle kunna vara av intresse att göra en ny utredning av lagen och eventuellt se över besittningsskyddet och möjligheten att stärka hyresgästens position.

6. Slutsats

Syftet med detta arbete har varit att utreda hur uthyrning av ägarlägenheter fungerar i praktiken. Undersökningen har gjorts genom en enkätstudie och intervjustudie. De slutsatser som framkommit genom undersökningen presenteras nedan.

I vilken omfattning sker uthyrning av ägarlägenheter?

Det kan konstateras att uthyrningsgraden är cirka 40 procent, men att det skiljer sig åt mellan olika samfällighetsföreningar. Här bör beaktas att många respondenter bara hade haft tillträde till sin lägenhet i mindre än ett år, och troligen kommer uthyrningsgraden att vara högre om några år. Generellt sett kan konstateras att samfällighetsföreningarna, framför allt de större, har svårt att hålla koll på uthyrningsgraden. Detta beror på det inte finns något krav på ägarerna att meddela sin uthyrning till föreningen. Av de som inte hyr ut eller inte har hyrt ut sina ägarlägenheter är det endast en liten andel som planerar att hyra ut i framtiden. En reflektion är att även om ägare av ägarlägenheter inte har några direkta planer på att hyra ut kan möjligheten och friheten att kunna hyra ut vara en stor fördel för den här gruppen och en anledning till att man väljer att köpa just en ägarlägenhet.

På vilket sätt sker uthyrning av ägarlägenheter, och till vem?

Det kan konstateras att det vanligaste alternativet att hyra ut till är bekanta/bekantas bekanta eller hyresgäst utan personlig relation. Det vanligaste är att dessa förmedlas via blocket. Endast en liten andel förmedlas via Airbnb. Det verkar finnas en del farhågor kring "hotellifiering", det vill säga korttidsuthyrningar via exempelvis Airbnb, men det verkar som att den typen av uthyrning inte är särskilt vanlig. De flesta som hyrt ut sin ägarlägenhet har bara hyrt ut en gång. Vår uppfattning är att de flesta vill ha trygga och stabila hyresgäster på längre sikt. Anledningen till det tros vara att en ägarlägenhet är en dyr investering och att många av den anledningen är måna om att välja hyresgäster som inte orsakar mycket slitage. Mellan sex månader och ett år verkar vara den vanligaste uthyrningsperioden. Vi misstänker att detta kommer ha förändrats om några år, då ägarna haft lägenheten under en längre tid, och haft längre tid på sig att hyra ut.

Vilka typer av ägarlägenheter hyrs ut?

Av de ägarlägenheter som hyrs ut är mindre lägenheter, främst ettor och tvåor, överrepresenterade. Det verkar som att det är vanligt att mindre lägenheter köps som investering för uthyrning, medan större lägenheter i högre grad köps som bostad för eget bruk. Detta beror sannolikt på att de större lägenheterna är dyrare, och att inte många har råd att köpa en stor lägenhet utöver sin egen bostad.

Finns det några problem i samband med uthyrning av ägarlägenheter?

Överlag kan konstateras att det endast är en liten andel som haft problem med grannar som hyr ut. Däremot identifieras både genom enkätsvar och i intervjuer att det är en del som har farhågor för problem som ska uppkomma i samband med hyresgäster.

Det verkar som att de flesta uthyrare av ägarlägenheter är mycket nöjda med sin uthyrning. Få hyresvärdar har problem med sin hyresgäst. De som själva inte hyrt ut sin ägarlägenhet var aningen mer kritiska till grannar som hyr ut, men det verkar överlag inte vara något omfattande missnöje. Det problem som är mest återkommande är hanteringen av gemensamma utrymmen, främst återvinningsrummet.

Hyresgäster i ägarlägenheter har inte samma rättigheter som hyresgäster i hyresrätter, och hyresvärden har inte samma skyldigheter. Lagstiftningen ser olika ut, och är generellt mer förmånlig för hyresvärden när det gäller uthyrning av privata bostäder jämfört med uthyrning av hyresrätter. Däremot verkar problematiken främst vara kopplad till Privatuthyrningslagen snarare än själva boendeformen. Lagstiftningen kan bli problematisk på en marknad som är ur balans, det vill säga då efterfrågan är högre än utbudet, då hyresgäster hamnar i ett underläge. Vi ser därmed att det kan vara av intresse att göra en ny utredning av privatuthyrningslagen och se över till exempel besittningsskyddet för att stärka hyresgästens ställning.

7. Förslag på vidare studier

En stor del av enkätrespondenterna i denna studie hade haft tillträde till sin lägenhet i mindre än ett år. Detta innebär att de inte haft mycket erfarenhet, och det hade därför varit av intresse att göra en uppföljningsstudie om några år, för att se hur erfarenheterna och attityderna kring uthyrning av ägarlägenheter har förändrats.

Denna studie har fokuserat på konsumentperspektivet, det vill säga ägare av ägarlägenheter. Ett perspektiv som till stor del saknas, är hyresgästens. I detta arbete har representationen av denna grupp begränsats till hyresgästföreningen. Det hade varit intressant att se en studie om fokuserar på hyresgästens perspektiv.

En fråga, som genom studiens gång varit återkommande, är frågan om korttidsuthyrning är tillåtet med hänsyn till detaljplanen, det vill säga; är det tillåtet att bedriva hotellverksamhet i bostäder? Det fanns i denna studie ej utrymme för att undersöka detta närmre.

8. Referenser

8.1 Litteratur

- Bengtsson, B., Hager, R., & Victorin, A. (2018). *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom* (9 uppl.). Visby: Nordstedts Juridik AB
- Blomkvist, P., & Hallin, A. (2014). *Metod för teknologer* (1 uppl.). Lund: Studentlitteratur AB.
- Holmqvist, L., & Thomsson, R. (2022). *Privatuthyrningslagen: En kommentar till lagen om uthyrning av egen bostad m.m.* (1 uppl.). Norstedts Juridik.
- Skorup, U., & Underskog, T. (2022). *Hyreslagarna* (12A uppl.). Norstedts Juridik.
- Victorin, A., & Hager, R. (2019). *Allmän Fastighetsrätt: Fastighetstillbehör, fastighetsköp, servitut, fastighetspant och sakrättsliga frågor* (8 uppl.). Iustus Förlag AB.
- Victorin, A., & Flodin, J. (2020). *Bostadsrätt - med översikt över kooperativ hyresrätt* (5 uppl.). Uppsala : Iustus Förlag AB.

8.2. Offentligt tryck

- Sveriges riksdag. (2016). *Civilutskottet vill att hyresrätter ska gå att ombilda till ägarlägenheter*. Hämtat från <https://riksdagen.se/sv/aktuellt/2016/mar/17/civilutskottet-vill-att-hyresratter-ska-ga-att-ombilda-till-agarlagenheter/> den 04 05 2023
- Kommitédirektiv Dir. 2023:62. *Fler vägar till att äga sitt boende*

8.2.1. Propositioner

- Proposition 2002/03:116. *Tredimensionell fastighetsindelning*.
- Proposition 2003/04:115. *Ändring i fastighetsbildningens förfaranderegler*.
- Proposition 2008/09:91. *Ägarlägenheter*.
- Proposition 2012/13:1. *Budgetproposition för 2013*.
- Proposition 2020/21:201. *Stärkt skydd för hyresgäster*.

8.2.2. Statens offentliga utredningar

- SOU 2002:21. *Ägarlägenhetsutredning. Att äga sin lägenhet*.
- SOU 2017:33. *Hyresgästutredningen. Stärkt ställning för hyresgäster*.

8.3. Artiklar

- Fosnacht, K., Sarraf, S., Howe, E., & L. K, P. (2017). How important are high response rates for college surveys? *The review of Higher Education* , 40(2), 245-265.
- Kemp, P. A., & Kofner, S. (2010). Contrasting Varieties of Private Renting: England and Germany. *International Journal of Housing Policy*, 10(4).

Malagic, A., & Nisser, C. (2020). Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en fungerande bostadsmarknad . Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Paulsson, J. (2013). Reasons for introducing 3D property in a legal system—Illustrated by the Swedish case. *Land Use Policy*, 33, 195-203.

8.4. Tidigare arbeten

Högberg, S., & Qvillby, S. (2012). *Ägarlägenheten i förhållande till bostadsrätten - vad är den juridiska skillnaden*. Högskolan Väst.

Johansson, P. (2017). *Ägarlägenheter - Den nya ägarformen och dess uthyrningsmöjligheter för privatpersoner*. KTH.

Johansson, U., & Möllersten, V. (2020). *Ägarlägenheter i praktiken - Trivseln utifrån ett ägarperspektiv*. KTH.

Nilsson, M. (2020). *Ägarlägenheter - Uthyrning, pantsättning och utmätning i en jämförelse med*. Örebro Universitet.

Nisser, C., & Magalic, A. (2020). *Kan ägarlägenheter föra Sverige ett steg närmare en välfungerande bostadsmarknad?* . Lund : Lunds Tekniska Högskola.

8.5. Elektroniska källor

Airbnb. (2023). *About us*. Hämtat från <https://news.airbnb.com/about-us/> den 04 05 2023

Bostadsförmedlingen. (2023). *Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss?* Hämtat från <https://bostad.stockholm.se/statistik/hur-lang-tid-tar-det/> den 04 05 2023

Boverket. (2018). *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden* . Karlskrona: Boverket .

Boverket. (2022). *Läget på bostadsmarknaden i riket*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/> den 04 05 2023

Boverket. (2022). *Om boverkets bostadsmarknadsenkät*. Hämtat från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/om-bostadsmarknadsenkaten/> den 12 04 2023

Boverket. (2022). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*. Hämtad från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/upplattelsoformer/> den 2023 05 23

Fastighetsägarna. (2018). *Enkätundersökning om kommersiella korttidsuthyrningar*. Hämtat från <https://www.fastighetsagarna.se/fakta/broschyrer-och-faktablad/ovrigt/vad-tycker-bostadsrattsforeningar-om-airbnb-och-kommersiella-korttidsuthyrningar/> den 04 05 2023

Hyresgästföreningen . (2022). *Hyresgästföreningens stadgar*. Hämtat från <https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/var-organisation/stadgar/> den 04 05 2023

- Hyresgästföreningen . (2023). *Airbnb och annan korttidsuthyrning*. Hämtat från https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/a-o/bostadspolitiken_a-o/airbnbkorttidsuthyrning/ den 04 05 2023
- Hyresgästföreningen . (2023). *Vår organisation*. Hämtat från <https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/var-organisation/organisation/> den 04 05 2023
- Hyresgästföreningen. (2023). *Ägarlägenheter*. Hämtat från https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/a-o/bostadspolitiken_a-o/agarlagenheter/ den 04 05 2023
- Hyresgästföreningen. (2023). *Airbnb och annan korttidsuthyrning*. Hämtat från https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/a-o/bostadspolitiken_a-o/airbnbkorttidsuthyrning/ den 04 05 2023
- Lantmäteriet. (2023). *Gemensamhetsanläggningar*. Hämtat från <https://www.lantmateriet.se/sv/fastigheter/samfalligheter/gemensamhetsanlaggningar/#faq=35bf> den 23 05 2023
- Lantmäteriet. (2023). *Ägarlägenheter*. Hämtat från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/andra-lagg-ihop-och-dela-en-fastighet/Tredimensionell-fastighetsindelning/Agarlagenheter/> den 31 03 2023
- Moderaterna. (2023). *Enklare att hyra och köpa bostad*. Hämtat från <https://moderaterna.se/var-politik/bostader/> den 04 05 2023
- SCB. (2022). *Fastighetstaxering för småhus-, hyreshus-, industri-, täkt-, elproduktions-, och specialenheter efter region och typkod. År 1998 - 2022*. Hämtat från https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0601__BO0601A/TaxeringsvardeOvriga/table/tableViewLayout1/?rxid=ad2e4ea6-a625-4cb9-8e98-40da414be547 den 31 03 2023
- Socialdemokraterna i Stockholm. (2021). *Bostadsbyggande*. Hämtat från <https://socialdemokraternaistockholm.se/wp-content/uploads/2021/10/Faktablad-bostadsbyggande.pdf> den 04 05 2023
- Synnelius, J. (2021). *Stör ej! Hotellifiering pågår - framväxten av en grå hyresmarknad*. Hyresgästföreningen. Hämtat från https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2021/rapport_stor_ej_hotellifiering_pagar.pdf den 02 06 2023

Bilagor

Bilaga 1

Enkätfrågor

1. Vad var huvudsyftet med ditt köp av ägarlägenhet?

Markera alla som gäller.

- ☐ Som bostad till mig själv / min familj direkt
- ☐ Som bostad till mig själv / min familj på sikt
- ☐ Som bostad till annan (exempelvis barn / barnbarn)
- ☐ Som investering för uthyrning
- ☐ Annat

2. Hur stor är din ägarlägenhet?

Markera alla som gäller.

- ☐ 1 rum och kök
- ☐ 2 rum och kök
- ☐ 3 rum och kök
- ☐ 4 rum och kök
- ☐ Större än 4 rum och kök
- ☐ Vet ej / Vill ej uppge

3. Köpte du din ägarlägenhet som privatperson eller juridisk person?

Markera endast en oval.

- ☐ Privatperson
- ☐ Juridisk person
- ☐ Vet ej / Vill ej uppge

4. När fick du tillträde till din ägarlägenhet?

Markera alla som gäller.

- ☐ För mindre än ett år sedan
- ☐ För 1-3 år sedan
- ☐ För 3-5 år sedan
- ☐ För mer än fem år sedan
- ☐ Vet ej / Vill ej uppge

5. Har du någon gång hyrt ut din ägarlägenhet?

Markera endast en oval.

- ☐ Ja
- ☐ Nej

Avsnitt 2: Om nej på fråga 4

6. Har du planer på att hyra ut i framtiden?

Markera endast en oval.

- ☐ Ja
- ☐ Nej
- ☐ Kanske

7. Hur har dina erfarenheter varit av grannar som hyrt ut sina lägenheter?

Markera alla som gäller.

- ☐ Bra
- ☐ Dåliga
- ☐ Jag har inte vetskap om grannar som hyrt ut sina lägenheter
- ☐ Ingen åsikt

8. (Om dåliga)

Markera de alternativ som stämmer överens med din upplevelse

Markera alla som gäller.

- ☐ Slitage/nedskräpning i gemensamma utrymmen
- ☐ Störande ljud
- ☐ Obekanta grannar
- ☐ Annat

9. (Om annat)

Beskriv gärna vad du har upplevt.

10. Har du några andra tankar eller erfarenheter kring uthyrning av ägarlägenheter som du vill dela med dig av?

11. Kan du tänka dig att delta i en telefonintervju för att ge oss ytterligare insikter? I så fall kommer du eventuellt att bli kontaktad av oss.

Markera endast en oval.

- ☐ Ja, ni får gärna kontakta mig
- ☐ Nej tack, jag vill inte bli kontaktad

12. (Om ja)

Ange ditt telefonnummer och fönamn

Stort tack för din medverkan!

Avsnitt 3: Om ja på fråga 5

13. Vid hur många tillfällen har du hyrt ut din ägarlägenhet?

Markera endast en oval.

- ☐ En gång
- ☐ 1-3 gånger
- ☐ 3-5 gånger
- ☐ Mer än fem gånger

14. (Om en gång)

Hur länge varar/varade din uthyrning?

Markera alla som gäller.

- ☐ Mindre än en månad
- ☐ 6-12 månader
- ☐ 1-2 år
- ☐ Mer än 2 år

15. (Om fler än en gång)

Ungefär hur lång tid har uthyrningarna av din ägarlägenhet varat? Ange gärna ett snitt.

Markera alla som gäller.

- ☐ Mindre än en månad
- ☐ 6-12 månader
- ☐ 1-2 år
- ☐ Mer än 2 år

16. Har du vid något tillfälle hyrt ut mer än en ägarlägenhet samtidigt?

Markera endast en oval.

- ☐ Ja
- ☐ Nej

17. Till vem/vilka har du hyrt ut?

Markera alla som gäller.

- ☐ Barn/barnbarn
- ☐ Släkt/vänner
- ☐ Bekanta/bekantas bekanta
- ☐ Hyresgäst utan personlig relation

18. (Om hyresgäst utan personlig relation)

Hur fick du kontakt med din hyresgäst?

Markera alla som gäller.

- ☐ Blocket
- ☐ Bostad direkt
- ☐ Personliga kontakter
- ☐ Facebook
- ☐ Airbnb
- ☐ Annat

19. Hur nöjd är du med uthyrningen? Vänligen ange på skala 1-6, där 1 är mycket missnöjd och 6 är mycket nöjd.

Markera endast en oval.

1 ☐

2 ☐

3 ☐

4 ☐

5 ☐

20. Har det uppstått några problem med din/dina hyresgäster?

Markera alla som gäller.

- ☐ Ja
- ☐ Nej

21. (Om ja)
Vilken typ av problem?

Markera alla som gäller.

- ☐ Slitage i lägenheten
- ☐ Min hyresgäst stör andra grannar
- ☐ Min hyresgäst klagar för mycket
- ☐ Utebliven betalning av hyra
- ☐ Tekniska problem / underhåll
- ☐ Annat

22. (Om annat)

Beskriv gärna vilka problem du har upplevt.

23. Hur har dina erfarenheter varit av grannar som hyrt ut sina lägenheter?

Markera alla som gäller.

- ☐ Bra
- ☐ Dåliga
- ☐ Jag har inte vetskap om grannar som hyrt ut sina lägenheter
- ☐ Ingen åsikt

24. (Om dåliga)

Markera de alternativ som stämmer överens med din upplevelse

Markera alla som gäller.

- ☐ Slitage/nedskräpning i gemensamma utrymmen
- ☐ Störande ljud
- ☐ Obekanta grannar
- ☐ Annat

25. (Om annat)

Beskriv gärna vad du har upplevt.

26. Har du några andra tankar eller erfarenheter kring uthyrning av ägarlägenheter som du vill dela med dig av?

27. Kan du tänka dig att delta i en telefonintervju för att ge oss ytterligare insikter? I så fall kommer du eventuellt att bli kontaktad av oss.

Markera endast en oval.

- ☐ Ja, ni får gärna kontakta mig
- ☐ Nej tack, jag vill inte bli kontaktad

28. (Om ja)

Ange ditt telefonnummer och förnamn

Stort tack för din medverkan!

Bilaga 2

Intervjufrågor

Frågor till samfällighetsföreningarna:

Har ni haft några uthyrningar i föreningen?
Hur många har dessa varit?
Vilka typer av hyresgäster har det varit? (student, familj, ungdomar, äldre?)
Har det varit mest lång- eller korttidsuthyrningar?
Vad har varit era upplevelser av dessa uthyrningar?
Vad har fungerat bra och vad har fungerat dåligt?
Vilka typer av hyresgäster föredrar föreningen och vilka föredrar man inte?
Har ni fått några klagomål angående uthyrning av lägenheter?
Tycker ni att lagarna kring uthyrning fungerar bra eller är det något som saknas? (tex underlättar eller begränsar uthyrning)

Frågor till hyresgästföreningen:

Vad är Hyresgästföreningens bild av uthyrning av ägarlägenheter?
Ser ni några nackdelar med uthyrning av ägarlägenheter?
Ser ni några fördelar med uthyrning av ägarlägenheter?
Har ni haft hyrestvister gällande ägarlägenheter? I så fall, vad har de handlat om?
Ser ni fler negativa effekter av uthyrning av ägarlägenheter jämfört med uthyrning av bostadsrätter? I så fall, vilka?
Hur bra fungerar privatuthyrningslagen när det kommer till att reglera hyresförhållandena mellan hyresgäst och hyresvärd?
Tycker ni att det skulle behöva göras några åtgärder i nuvarande hyressystemet vid uthyrning av ägarlägenheter? Hur hade ni velat att hyressystemet såg ut?
Har ni några övriga synpunkter som ni vill framföra kring uthyrning ägarlägenheter?
Är det ok om vi kontaktar dig igen, för förtydliganden?

Frågor till ägare av ägarlägenhet:

Varför valde du ägarlägenhet som upplåtelseform?
Vad var syftet med köpet av lägenheterna?
Vilka fördelar och nackdelar har du sett med upplåtelseformen?
Har du hyrt ut din ägarlägenhet?
Om ja, hur många gånger har du hyrt ut? Har det varit lång- eller korttidsuthyrning?
Hur hittade du dina hyresgäster?
Hur gick du tillväga när du skulle hyra ut?
Hur har det fungerat med dina hyresgäster?
Tycker du det har varit tydligt vilka regler som gäller vid uthyrning av ägarlägenheter?
Har du några övriga synpunkter kring uthyrning av ägarlägenheter?

