

Johan Mirtorp, Förbundsjurist

Datum

2021-12-13

EU-kommissionen

DG GROW

Bryssel

Hyresgästföreningens ståndpunkt angående samrådet ”Turism – initiativ om korttidsuthyrning”

Hotellifiering

Korttidsuthyrning tenderar att radera ut skillnaden mellan hotell och det ordinarie bostadsbeståndet. Därmed riskerar hotellnäringens prissättning och kontraktsrelation att överföras till bostadssektorn. Detta benämns ofta som ”hotellifiering” av det ordinarie bostadsbeståndet.

Ett mått på hotellifiering kan beskrivas som andelen professionella uthyrare med mer än ett objekt tillgängligt för uthyrning på bostadsmarknaden. Uthyraren behöver sannolikt endast ett objekt för sin egen bostadsförsörjning och övriga objekt vilka vederbörande äger hyrs ut merparten av årets dagar.

I turisttäta städer tenderar korttidsuthyrningen att professionaliseras: företag / privatpersoner köper flera lägenheter i det ordinarie beståndet med avsikten att hyra ut dessa via korttidskontrakt.

Då ett hotellrum vanligtvis hyrs ut per dag och till en särskild demografi bestående av temporära besökare är denna grupp också beredda att betala mer än vad de som söker permanent boende kan betala. Detta medför att hotellifiering kommer att utöva ett tryck uppåt på hyresnivåerna. Därmed dras lägenheter undan från ordinarie bostadsbestånd och dessa överförs istället till hotellbeståndet vilket tenderar att öka bostadsbristen för städernas permanenta befolkning.

Hotellifiering av bostadsbeståndet är i sig inte avhängigt plattformsekonomin som fenomen. Vad Airbnb och liknande plattformsaktörers agerande medför är dock att sök-, kontroll- och kontraktskostnaderna sjunker; dvs. de så kallade transaktionskostnaderna för köpare och säljare påverkas.

Turiststäderna agerar

Städer med omfattande besöksindustri har under senare år infört lokala regleringar för att begränsa korttidsuthyrningens negativa effekter.

För att öka vetskapen hos städernas myndigheter om korttidsuthyrningen, och möjliggöra begränsning av omfattningen, behöver någon form av register upprättas. I turisttäta städer finns krav på att uthyrare via plattformstjänster registrerar sig. Likaså anställs inspektörer för att etablera samarbeten med plattformstjänsterna, för att få information om olovlig uthyrning.

EU och lagstiftningen

Dessa lokala regleringar avsedda att begränsa korttidsuthyrningen har kritiserats och överklagats av plattformindustrin, vilket också gjort det till en fråga för EU. Det är i synnerhet E-handelsdirektivet och Tjänstedirektivet – båda från tiden innan plattformsekonomis inträde – som har varit föremål för diskussion i anslutning till städernas agerande.

E-handelsdirektivet¹ tillåter inte myndighetskrav på systematisk övervakning av operatörers egna hemsidor för att rapportera till myndigheterna. Däremot kan exempelvis Airbnb förmås att agera på misstanke om specifik illegal lägenhetsannonsering.

Tjänstedirektivet² kräver att licenser eller andra former av offentlig registrering för uthyrning av en lägenhet ska vara nödvändiga, proportionerliga och icke-diskriminerande. Därtill finns ett förbud mot kvantitativa begränsningar, dvs. åtgärder syftande till att begränsa antalet bostäder som hyrs ut för korttidsändamål är inte tillåtna.

Samtidigt uppmuntrar vi Kommissionens pågående arbete med ”the Digital Services Act” som bekräftar vår problembeskrivning relaterad till ovan två direktiv – en transparent och reglerad plattformsekonomi är viktig för en välfungerande bostadsmarknad.

Vägar framåt

Hotellifiering som fenomen är av lokal karaktär och omfattningen tenderar därför att variera inom EU. Genomslaget påverkas av lokala ägandeförhållanden, samt besöksnäringens omfattning.

I den specifikt svenska kontexten finns en begynnande tendens till hotellifiering³ av hyresfastigheter i vissa områden (särskilt i mer

¹ Europaparlamentets och rådets direktiv 2000/31/EG av den 8 juni 2000 om vissa rättsliga aspekter på informationssamhällets tjänster, särskilt elektronisk handel, på den inre marknaden ("Direktiv om elektronisk handel") *EGT L 178, 17.7.2000, s. 1–16*.

² Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden *EUT L 376, 27.12.2006, s. 36–68*.

³

https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2021/rapport_stor_e_j_hotellifiering_pagar.pdf

attraktiva storstadsområden), där fastighetsägaren hyr ut lägenheter via plattformar, som ett sätt att kringgå hyreslagen⁴ och hyresförhandlingslagen⁵. Den svenska hyreslagstiftningen innehåller dock redan regler som tar sikte på otillåtna andrahandsupplåtelser och ockerhyror. En viktig förutsättning för att lagens regler ska kunna tillämpas är dock att rättsvårdande myndigheter, såväl som fastighetsägare, har möjligheten att få tillgång till information om eller ta reda på om otillåten andrahandsuthyrning förekommer. Av den anledningen är det av största vikt att EU:s medlemsstater inte hindras av lagstiftning antagen på EU-nivå – såsom ovan exempel med E-handelsdirektivet och Tjänstedirektivet – vilken i dagsläget lägger *de facto* hinder i vägen för att information om uthyrare ska kunna delas mellan plattformsaktörer och andra aktörer såsom rättsvårdande myndigheter och fastighetsägare. För att detta ska kunna ske räcker det inte med att aggregerade data på generell nivå genereras. Istället krävs, för att kunna verifiera lagligheten i varje andrahandsupplåtelse, möjligheten att identifiera – på individnivå – vem som hyr ut vilket objekt.

Därför behöver EU:s medlemsstater och städerna ges möjligheterna att kräva registrering och licenser för korttidshyresvärdar, och därmed ges en reell möjlighet att följa upp efterlevnaden av dessa licenser. E-kommersdirektivet och tjänstedirektivet behöver moderniseras för att möjliggöra lokal reglering av korttidsuthyrningen.

Marie Linder, förbundsordförande

Johan Mirtorp, förbundsjurist

⁴ Jordabalk (1970:994), kapitel 12.

⁵ Hyresförhandlingslag (1978:304).