

En mer flexibel hyresmarknad

*Slutbetänkande av Utredningen om
enklare privatuthyrning och ändring
av presumtionshyror*

Stockholm 2025



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2025:65

SOU och Ds finns på [regeringen.se](https://www.regeringen.se) under Rättsliga dokument.

Svara på remiss – hur och varför
Statsrådsberedningen, SB PM 2021:1.

Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på [regeringen.se/remisser](https://www.regeringen.se/remisser).

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet

Omslag: Elanders Sverige AB

Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2025

ISBN 978-91-525-1277-7 (tryck)

ISBN 978-91-525-1278-4 (pdf)

ISSN 0375-250X

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 22 juni 2023 att utse en särskild utredare med uppdraget att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. I uppdraget ingår även att se över hur presumtionshyror kan ändras (dir. 2023:92). Den 29 augusti 2024 beslutade regeringen att utvidga uppdraget och förlänga utredningstiden (dir. 2024:73). Utredaren ska därför även föreslå bland annat hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Uppdraget i den del som avser presumtionshyror har redovisats i delbetänkandet *En förbättrad modell för presumtionshyra* (SOU 2024:62) i september 2024. Uppdraget ska slutredovisas senast den 2 maj 2025.

Hovrättsrådet Thomas Edling förordnades den 1 september 2023 att vara särskild utredare i utredningen.

Sekreterare i utredningen har varit hovrättsassessorn Sanna Kozak Dehlin (från och med den 1 september 2023), tingsfiskalen Anton Svedberg (från och med den 5 september 2023 till och med den 30 september 2024) och hovrättsassessorn Linnea Kleiby (från och med den 12 augusti 2024).

Som sakkunniga i utredningen förordnades från och med den 14 september 2023 rättssakkunniga Henriette Fornas Minerskjöld och ämnesrådet Lars Arell samt från den 19 oktober 2023 departementssekreteraren Simon Palme. Den 8 maj 2024 entledigades Lars Arell från sitt uppdrag och departementssekreteraren Petter Troedsson förordnades i stället. Petter Troedsson entledigades den 2 september 2024 och ersattes av departementssekreteraren Casper Eriksson. Den 14 juni 2024 entledigades Simon Palme och den 9 augusti 2024 förordnades departementssekreteraren Anna Clara Örtendahl i stället.

Som experter i utredningen förordnades den 14 september 2023 bostadspolitiska experten Anna Broman (Byggföretagen), samhällspolitiske chefen Kenny Fredman (Bostadsrätterna), nationalekonomen Roger Gustafsson (Boverket), förbundsjuristen Roger Höög (Hyresgästföreningen), förbundsjuristen Johan Kleveland (Fastighetsägarna Sverige), hyresrådet Vanja Lycke (Hyres- och arrendenämnden i Stockholm) och juristen Maria Österlind (Sveriges Allmännyttan).

Utredningen har antagit namnet Utredningen om enklare privathyrning och ändring av presumtionshyror.

Arbetet har bedrivits i nära samarbete med utredningens sakkunniga och experter. Utredningen är i stora delar ense men i några frågor finns det avvikande uppfattningar hos experter. De har i allt väsentligt ställt sig bakom förslagen. Experterna har getts möjlighet att lämna särskilda yttranden, men har avstått från det.

Vi överlämnar härmed slutbetänkandet *En mer flexibel hyresmarknad* (SOU 2025:65). Utredningens uppdrag är med detta slutfört.

Stockholm i maj 2025

Thomas Edling

Sanna Kozak Dehlin
Linnea Kleiby

Innehåll

Sammanfattning	11
1 Författningsförslag.....	20
1.1 Förslag till privatuthyrningslag (2026:000).....	20
1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken	34
1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	48
1.4 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	53
1.5 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	54
1.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....	56
1.7 Förslag till förordning om upphävande av förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.....	57
2 Uppdraget och genomförandet	59
2.1 Uppdraget.....	59
2.2 Genomförandet av uppdraget	62
3 Gällande rätt.....	65
3.1 Bostadshyra	65
3.1.1 Bostadshyresavtalets kännetecken	65
3.1.2 Speciallösningar för vissa bostadshyresavtal.....	67

3.2	Blockhyra	69
3.2.1	Förutsättningar för tillstånd	69
3.2.2	Avgöranden om blockhyra	70
3.2.3	Villkor i blockhyresavtal	71
3.2.4	Andrahandshyresgästens ställning	72
3.3	Bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken	73
3.4	Lagen om uthyrning av egen bostad	77
3.4.1	För vilka upplåtelser gäller lagen?	77
3.4.2	Förhållandet till hyreslagen	79
3.4.3	Hyrestid och uppsägning	80
3.4.4	Hyrans storlek och andra villkor för upplåtelsen	81
3.5	Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt i andra hand	84
3.6	Ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter	88
4	Bostadsmarknaden för privatuthyrning	91
4.1	Utvecklingen sedan lagen om uthyrning av egen bostad trädde i kraft	91
4.1.1	Bostadssituationen i Sverige i dag	91
4.1.2	Uthyrning av bostäder kan ske på olika sätt	92
4.1.3	Utbudet av bostäder på privatuthyrningsmarknaden	96
4.1.4	Hyresnivåer vid privatuthyrning	105
5	Enklare privatuthyrning	109
5.1	Utredningens uppdrag	109
5.2	En ny lag för privatpersoners uthyrning av ägda bostäder	110
5.2.1	Regler om privatuthyrning ska vara enkla att använda	110
5.2.2	Viktiga skillnader i förhållande till hyreslagen talar för att privatuthyrning behandlas i en egen lag	111
5.2.3	Det är en fördel att samla alla bestämmelser om privatuthyrning i en lag	112

5.2.4	Den nya lagens struktur	113
5.3	Ett tydligare tillämpningsområde	114
5.3.1	Problem med nuvarande tillämpningsområde	114
5.3.2	Hyresvärdar som regelmässigt hyr ut upp till två lägenheter omfattas av privatuthyrningslagen.....	116
5.3.3	Betydelsen av förändringar av hyresvärdens uthyrningsverksamhet.....	118
5.3.4	Lagen bör endast gälla om hyresvärdens är en fysisk person	120
5.4	Lägenhetens skick	121
5.4.1	Parterna ska kunna avtala om det skick som lägenheten ska hålla	121
5.4.2	Hyresgästens rätt till påföljder vid brister	124
5.5	Hyran.....	126
5.5.1	Problem med nuvarande hyressättningsmodell...	126
5.5.2	En större frihet att komma överens om hyrans storlek	129
5.5.3	Hyran ska få knytas till ett index	132
5.6	Deposition vid hyresavtal	133
5.6.1	Deposition hos ett företag eller länsstyrelsen	133
5.6.2	Lagens krav på hur depositionen hanteras	136
5.6.3	Twister prövas av allmän domstol	137
5.6.4	Avtal i strid med lagens krav	138
5.6.5	Högst tre månadshyror i deposition	139
5.7	Överlåtelse eller upplåtelse av lägenheten	140
5.7.1	Hyresrätten får inte utan hyresvärdens samtycke överlåtas eller upplåtas i andra hand	140
5.7.2	Skärpta krav ska gälla för inneboende	141
5.8	Upphörande av hyresavtalet	142
5.8.1	Både hyresvärdens och hyresgästen ska ha tre månaders uppsägningstid.....	142
5.8.2	Uppsägning i förtid	143
5.8.3	Formerna för uppsägning.....	145
5.9	Övriga frågor	146

6	Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand	149
6.1	Bostadsrättshavare ska ges utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand.....	149
6.1.1	Utredningens uppdrag	149
6.1.2	Tidigare utredningar och lagändringar avseende upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand	150
6.1.3	Resultatet av enkätundersökningen	151
6.1.4	Bostadsrättshavare ska ha möjlighet att upplåta sin lägenhet i andra hand under en längre tidsperiod.....	153
6.2	Tydligare gränsdragning för andrahandsupplåtelser som kräver tillstånd	155
6.2.1	Utredningens uppdrag	156
6.2.2	Nuvarande regler i fråga om gränsdragningen mellan en upplåtelse i andra hand och en upplåtelse till inneboende	156
6.2.3	Förtydligandet i hyreslagen av vad som utgör en upplåtelse för självständigt brukande.....	157
6.2.4	Ett förtydligande i bostadsrättslagen av vilka upplåtelser som sker för självständigt brukande?	158
7	Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter	163
7.1	Yrkesmässig förmedling av hyresrätter – vad är det?	163
7.2	Kartläggning av marknaden i dag avseende yrkesmässig förmedling av hyresrätter.....	164
7.3	Tidigare överväganden avseende ersättningstaket	167
7.4	Ersättningen vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter höjs	167
7.4.1	Ersättningen bör även i fortsättningen vara begränsad	167
7.4.2	Ersättningsnivån bör knytas till prisbasbeloppet.....	169

7.4.3	Bestämmelsen bör placeras i lag.....	170
8	En förbättrad modell för blockhyra.....	171
8.1	Utredningens uppdrag.....	171
8.2	Modellen för blockhyra utvecklas.....	172
8.2.1	Blockhyra tillgodoser i dag inte hyresmarknadens behov.....	172
8.2.2	En ökad avtalsfrihet åstadkoms genom att modellen för blockhyra utvecklas	175
8.2.3	Ett tydligt avgränsat tillämpningsområde i lag	176
8.3	En förenklad modell	177
8.3.1	Ingen prövning av avtalsvillkor.....	178
8.3.2	Parterna ska få avtala om att indirekt besittningsskydd ska gälla.....	179
8.3.3	Kravet på tre lägenheter bör kvarstå.....	182
8.3.4	Kollektiva hyresförhandlingar vid blockhyra	182
8.4	Blockhyra för upplåtelse till en tydligt avgränsad grupp	183
8.5	Blockhyra för företags behov av bostäder	185
8.6	Blockhyra för delningsbostäder	187
8.6.1	Ökad avtalsfrihet vid delningsboende.....	187
8.6.2	Blockhyra vid delningsboende.....	190
8.7	Skärpta krav för att undvika missbruk.....	192
8.7.1	Hyresnämndens prövning.....	192
8.7.2	Möjlighet att tidsbegränsa tillstånd	195
8.8	Bulvanregeln vid blockhyra	196
8.8.1	Utredningens uppdrag	196
8.8.2	Undantag för blockhyra.....	196
8.9	Efterföljande hyresförhållande vid blockhyra	201
8.9.1	Utredningens uppdrag	201
8.9.2	Ett nytt undantag om avstående från besittningsskydd	202
8.9.3	Prövning av hyrans storlek efter blockhyra.....	205
8.9.4	Återbetalning av hyra	215
8.10	Inget behov av ytterligare ändringar för delningsboende...	217

8.11	De inledande bestämmelserna i hyreslagen.....	219
8.12	Följdändringar	220
9	En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra	221
9.1	Gällande rätt	221
9.1.1	Prövningstillstånd i hovrätten	221
9.1.2	Mål om återbetalning av hyra	222
9.2	Utredningens uppdrag	223
9.3	Statistik om mål om återbetalning av hyra.....	224
9.4	Möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny utredning i hovrätten bör begränsas	224
9.5	Krav på prövningstillstånd i hovrätten bör införas i mål om återbetalning av hyra.....	228
9.5.1	Allmänna utgångspunkter	228
9.5.2	Ett krav på prövningstillstånd i mål om återbetalning av hyra.....	229
10	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	233
10.1	Ikraftträdande.....	233
10.2	Övergångsbestämmelser	233
10.2.1	Förslaget till privatuthyrningslag.....	234
10.2.2	Förslagen i jordabalken.....	234
10.2.3	Förslagen i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.....	236
10.2.4	Förslagen i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt	237
10.2.5	Förslagen i hyresförhandlingslagen	237
10.2.6	Förslagen i bostadsrättslagen	237
11	Förslagets konsekvenser.....	239
11.1	Krav på konsekvensanalys.....	239
11.1.1	Författningsenliga krav.....	239
11.1.2	Utredningsdirektivens krav.....	241

11.2	Problemen och förslagen.....	241
11.2.1	Privatuthyrning.....	241
11.2.2	Ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter	243
11.2.3	Uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder.....	244
11.2.4	Prövning av mål om återbetalning av hyra.....	246
11.3	Alternativa regleringar och effekten av om våra förslag inte genomförs	246
11.3.1	Privatuthyrning.....	246
11.3.2	Ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter	250
11.3.3	Bostäder till företag och delningsbostäder	250
11.3.4	Prövning av mål om återbetalning av hyra.....	253
11.4	Konsekvenser för berörda aktörer	254
11.4.1	Berörda aktörer.....	254
11.4.2	De samhällsekonomiska konsekvenserna inklusive bostadsmarknaden i stort	255
11.4.3	Konsekvenser för privatpersoner som hyr ut sina bostäder	256
11.4.4	Konsekvenser för fastighetsägare och hyresvärdar.....	257
11.4.5	Konsekvenser för hyresgäster och bostadssökande.....	259
11.4.6	Konsekvenser för bostadsrättsföreningar	264
11.4.7	Konsekvenser för företag.....	265
11.4.8	Konsekvenser för myndigheter	271
11.4.9	Konsekvenser för organisationer.....	273
11.4.10	Övriga konsekvenser.....	273
12	Författningskommentar	275
12.1	Förslaget till privatuthyrningslag (2026:000).....	275
12.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	337
12.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.....	366

12.4	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)	373
12.5	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	374
12.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.....	382

Bilagor

Bilaga 1	Kommittédirektiv 2023:92.....	385
Bilaga 2	Kommittédirektiv 2024:73.....	401
Bilaga 3	Enkät till hyresnämnderna angående tillstånd till upplåtelse av bostadsrätt i andra hand och tillämpning av lagen om uthyrning av egen bostad	411

Sammanfattning

Utredningens uppdrag

Utredningens övergripande uppdrag i den del som avser privatpersoners uthyrning av bostäder är att föreslå hur reglerna om sådan uthyrning kan ändras för att underlätta den. Syftet är att främja ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. I uppdraget ingår dels att se över reglerna i lagen om uthyrning av egen bostad, dels att föreslå utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand. Utredningen ska även föreslå hur en reglering av depositioner till säkerhet för att hyresavtal fullgörs vid privatuthyrning bör utformas.

När det gäller att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter ska utredningen framför allt ta ställning till om det är motiverat att fortsätta begränsa vilken ersättning som får tas ut.

I den del som avser uthyrning av bostäder till företag har utredningen i uppdrag att föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Det innefattar flera olika frågeställningar. Utredningen ska även analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknande boendeformer och vid behov föreslå ändringar.

I uppdraget att analysera en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra ingår dels att bedöma om en preklusionsregel bör införas i hovrätten för den typen av mål, dels att ta ställning till om ett krav på prövningstillstånd i hovrätten bör införas.

Utredningen ska i alla delar lämna nödvändiga författningsförslag. Utredningens uppdrag beskrivs närmare i kapitel 2.

Privatpersoners uthyrning av bostäder underlättas

En ny och heltäckande privatuthyrningslag föreslås

Vid privatpersoners uthyrning av bostäder gäller i dag hyreslagen, utom i de delar där lagen om uthyrning av egen bostad innehåller avvikande bestämmelser. Som ett sätt att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder föreslås en ny och heltäckande lag som ska gälla vid sådan uthyrning. Det kommer att göra det lättare för såväl den som vill hyra ut sin bostad som den som överväger att hyra en privatbostad att få grepp om vilka regler som gäller för uthyrningen.

Den nya lagen avviker i stor utsträckning från hyreslagen i fråga om struktur och utformning i övrigt. En tanke är att lagens struktur ska följa det förväntade förloppet för ett hyresförhållande.

Flera frågor regleras på ett annat sätt än i hyreslagen för att bättre passa de förhållanden som gäller vid privatuthyrning. Det gäller till exempel bestämmelser om vilket skick lägenheten ska hålla och regler för uppsägning. Lagen har genomgående anpassats efter utgångspunkten att hyresgästen inte har någon rätt till förlängning av hyresavtalet.

Två viktiga skillnader i förhållande till dagens ordning vid privatuthyrning är tillämpningsområdet för den nya lagen och hyressättningen. Utöver det föreslås regler för deposition till säkerhet för att hyresavtal vid privatuthyrning fullgörs, vilket inte tidigare varit särskilt reglerat i lag.

Tillämpningsområdet för privatuthyrning utökas

Den nuvarande avgränsningen av tillämpningsområdet för lagen om uthyrning av egen bostad har i vissa fall lett till tillämpningsproblem. Det gäller framför allt kravet på att upplåtelsen ska ske utanför näringsverksamhet och att lagen bara gäller för ”den första upplåtelsen”.

Utredningen föreslår att den nya privatuthyrningslagen ska gälla när en fysisk person upplåter högst två bostadslägenheter samtidigt. Om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad ska lagen inte gälla för någon av upplåtelserna. Det avgörande ska vara hur uthyrningsverksamheten är inrättad över tid. Förslaget innebär att den som är hyresvärd enligt hyresförhandlingslagen aldrig omfattas av privatuthyrningslagen.

Genom att knyta an till den definition av hyresvärd som gäller enligt hyresförhandlingslagen blir gränsdragningen mellan privatuthyrning och annan uthyrningsverksamhet tydligare. Det bedöms ge bättre förutsättningar för privatpersoner att investera i att göra uthyrningsobjekt tillgängliga. Det tar också bort osäkerhet kring vilka bestämmelser som gäller när en tvist har uppstått.

Fri hyressättning vid privatuthyrning

Utredningen bedömer att hyressättningsregeln i lagen om uthyrning av egen bostad inte är ändamålsenlig. Det beror bland annat på att de två ingångsvärdena i normen om hyrans storlek, kapitalkostnad och skälig avkastningsränta, kan variera och ge omotiverade resultat i olika situationer samt ge dålig ledning för många fall.

Utredningen föreslår att parterna som utgångspunkt ska vara fria att komma överens om inflyttningshyrans storlek. Som skydd mot att hyresgäster med ett akut behov av en bostad utnyttjas föreslås en skyddsregel. Den utgår från den hyresnivå som gäller när liknande lägenheter upplåts. Om hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter ska den kunna sättas ned till ett skäligt belopp, det vill säga den hyra som gäller för liknande lägenheter vid privatuthyrning. En sådan bestämmelse kan väntas bidra till att information om hyresnivåer blir mer tillgänglig på marknaden, vilket i sig utgör ett visst skydd för bostadssökande.

Hyrans storlek ska prövas av hyresnämnden då det ger en enkel och snabb process för privatpersoner.

Deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs regleras i lag

Det är vanligt att hyresvärden vid privatuthyrning kräver att hyresgästen ska betala ett visst belopp i deposition till säkerhet för att hyresavtalet fullgörs. Det finns inga särskilda regler om sådan deposition och det är inte ovanligt att den betalas direkt till hyresvärden, vilket kan innebära en osäkerhet för hyresgästen när det kommer till att få tillbaka det deponerade beloppet.

Utredningen föreslår att parterna får komma överens om att hyresgästen ska deponera ett belopp som motsvarar högst tre månads-

hyror. Deponering måste ske hos en tredje part, vilken kan vara ett företag eller länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. Vidare måste den som tar emot en deposition uppfylla vissa krav som anges i lagen.

Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand

Bostadsrättshavares möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand är redan i dag generösa. Det räcker att bostadsrättshavaren har *skäl* för att en upplåtelse i andra hand ska godtas. Godtagbara skäl innefattar i princip alla tänkbara situationer, utom spekulation. Bostadsrättshavaren måste också ha ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Upplåtelser i andra hand tillåts dock endast under en begränsad tid, och vanligtvis väger skälen lättare ju längre tid lägenheten har upplåtits.

För att ge bostadsrättshavare utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand föreslår utredningen att tidigare upplåtelser i andra hand, vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas, ska beaktas endast om sådana skett i betydande omfattning. Det kommer i vissa fall att ge bostadsrättshavare möjlighet att upplåta sin lägenhet under en längre tid än vad som gäller i dag.

Utredningen har övervägt mer långtgående lättnader för bostadsrättshavare men valt att inte lägga några sådana förslag.

För att göra det enklare för såväl bostadsrättshavare som bostadsrättsföreningar att avgöra om en viss upplåtelse ska bedömas som en upplåtelse i andra hand, som kräver tillstånd, eller en upplåtelse till inneboende, som inte kräver något tillstånd, föreslås också att det i bostadsrättslagen införs en definition av vad som avses med begreppet självständigt brukande. Den föreslagna definitionen skiljer sig något från motsvarande definition i hyreslagen, och innebär att bostadsrättshavaren måste använda lägenheten som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning för att det inte ska röra sig om ett självständigt brukande.

Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

Det är svårt att utifrån den statistik och övriga information som varit tillgänglig för utredningen dra några säkra slutsatser kring hur utbrett det är med yrkesmässig hyresförmedling på den privata marknaden. Viss information talar för att hyresförmedling främst förekommer vid förmedling av hyreslokaler till och från kommersiella parter. Å andra sidan är det känt att det på hyresmarknaden förekommer olika typer av "avtalspaket" eller liknande som i praktiken kan sägas innefatta en förmedlingsavgift, även om det inte gått att ta reda på mer exakt hur det förhåller sig med detta.

Mot bakgrund av det som kommit fram om hyresförmedlingsmarknaden föreslår utredningen att den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig hyresförmedling även i fortsättningen ska vara begränsad. Avgiftsnivåerna har dock inte höjts under lång tid. För att det ska finnas goda förutsättningar att bedriva en förmedlingsverksamhet som också är lönsam föreslås därför höjda ersättningsnivåer. Dessa bör knytas till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken för att bättre följa den allmänna prisutvecklingen i samhället.

Uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder

Modellen för blockhyra utvecklas

Parterna kan i dag få hyresnämndens godkännande av avtalsvillkor som avviker från bestämmelserna om bostadslägenheter så länge de inte står i strid med det som gäller för lokaler (1 § sjätte stycket hyreslagen).

Hyresmarknadens behov av framför allt tillfälliga bostäder till anställda har ändrats under de 40 år som blockhyra funnits som upplåtelseform. Det har till exempel blivit vanligt att företags behov av bostäder hanteras av mellanhandsföretag. Boendeformer har också fått en ökad spridning, till exempel delningsboende som innebär att en person hyr ett rum och delar på gemensamma ytor såsom kök och badrum med andra hyresgäster.

Utredningen har gjort bedömningen att det finns ett behov av att anpassa de hyresrättsliga reglerna för att möjliggöra för mellan-

handsföretag att hyra ut bostäder till företag och för att skapa förutsättningar för delningsboende som boendeform.

Många aktörer som bedriver verksamhet med att hyra ut lägenheter i andra hand till företag eller för delningsboende har använt sig av reglerna om blockuthyrning. Det har emellertid blivit svårare på grund av att kraven för att få tillstånd skärpts i rättstillämpningen.

Utredningen föreslår att modellen med blockhyra ändras så att den ger bättre förutsättningar för uthyrning av bostäder till företag och delningsboende. Även om modellen har vissa brister ger den parterna en förhållandevis stor avtalsfrihet som passar den kommersiella kontexten vid uthyrning av bostäder till företag. En fördel med blockhyra är att det finns en struktur av bestämmelser att utgå från.

En förenklad modell

Utredningen föreslår några förenklingar av blockhyresmodellen. Ett förslag är att hyresnämnden inte längre ska godkänna parternas avtalsvillkor utan endast lämna tillstånd till blockhyra, vilket ger parterna rätt att avvika från bestämmelser om bostadshyra så länge villkoren inte står i strid med bestämmelser om lokaler. Prövningen i hyresnämnden blir således mer renodlad och avser då att förutsättningarna för blockhyra är uppfyllda och inte enskilda villkor i avtalet. Det förenklar inte bara processen vid hyresnämnden utan också parternas hantering av hyresavtalet.

Parterna ska få avtala om att bestämmelser om lokalhyra ska gälla även i fråga om förlängning av hyresavtalet. Utredningen bedömer att bestämmelserna om indirekt besittningsskydd vid lokaler ofta är mer ändamålsenliga för blockhyresgästen och fastighetsägaren. I och med att avtalet har en affärsmässig prägel kan då avtalsrelationen fullt ut hanteras som ett lokalhyresavtal. Utredningen bedömer att det är ett tillräckligt skydd för blockhyresgästen och en lämplig avvägning mellan parternas intressen.

Tre olika grunder för tillstånd till blockhyra

Det framstår som självklart att samtliga situationer där blockhyra kan komma i fråga i dag även fortsättningsvis bör omfattas av modellen. Dessa fall ringas in i lagtext. Det uttrycks så att tillstånd till block-

hyra ska lämnas om hyresgästen ska upplåta lägenheterna till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad grupp. Det ger förutsättningar för tillstånd i samtliga situationer där tillstånd i dag ges till blockhyra.

Utredningen föreslår också att det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för att upplåta lägenheter till en juridisk person som behöver en bostad för en anställd eller någon annan som arbetar för den juridiska personen. Utredningen bedömer att det är för långtgående att låta modellen med blockhyra omfatta upplåtelse direkt till anställda med behov av en bostad.

Det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för delningsboende, det vill säga att upplåta lägenheter till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster. Tillämpningsområdet avgränsas genom att lägenheterna ska ha anpassats för sådan användning. Det ger en tydlig avgränsning mot andra upplägg som kan uppvisa vissa likheter med boendeformen, till exempel att någon hyr ut flera rum i en befintlig lägenhet.

Skärpta krav för att undvika missbruk

Utredningen föreslår olika mekanismer som tillsammans ska motverka att en utvidgad modell med blockhyra missbrukas.

Hyresnämnden ska inte lämna tillstånd till blockhyra om särskilda skäl talar mot det. Det handlar om att skyddsregler för bostadshyresgäster väntas kringgå på ett inte önskvärt sätt eller att det annars kan antas förekomma någon form av missbruk.

Hyresnämnden ska i ärenden om tillstånd till blockhyra få hämta in yttrande från en organisation med relevant kunskap. Denna möjlighet kan användas i ärenden där det är svårt att avgöra om det finns särskilda skäl mot att meddela tillstånd till blockhyra.

Hyresnämnden ska också få möjlighet att begränsa tillstånd till blockhyra att gälla viss tid.

Undantag för blockhyra i bulvanregeln

I 7 kap. 31 § jordabalken finns en särskild skyddsregel för andrahandsnyttjanderättshavare (bulvanregeln). Bestämmelsen är en typ av genomsynsregel som kan ge en andrahandshyresgäst rätt att vända sig

direkt mot fastighetsägaren, som om fastighetsägaren hade varit dennes avtalspart. Förutsättningarna är att det, vid upplåtelse av arrende eller hyra i andra hand, finns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen samt att det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren.

Utredningen föreslår att hyresavtal där blockhyra enligt 1 f § hyreslagen gäller mellan fastighetsägaren och upplåtaren ska undantagas från bulvanregeln. Redan risken att blockhyra kan falla under den kan verka hämmande på hur olika affärsmodeller fungerar. Utredningen bedömer därför att det finns skäl att klargöra att bulvanbestämmelsen i 7 kap. 31 § jordabalken inte gäller vid avtal om blockhyra i lagens mening.

När hyresnämnden har lämnat tillstånd till blockhyra finns det ingen ytterligare kontroll av att uthyrningen verkligen sker enligt det ändamål som tillstånd lämnats för. En upplåtelse som sker i strid med ändamålet enligt tillståndet till blockhyra framstår inte som särskilt skyddsvärd. Utredningen föreslår därför att lägenheten ska ha vidareupplåtits i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra enligt 1 f § hyreslagen för att undantaget ska vara tillämpligt. Detta innebär att fastighetsägaren får ett visst ansvar för att blockhyresgästen upplåter nyttjanderätten enligt det angivna tillståndet.

Efterföljande hyresförhållande vid blockhyra

Bestämmelserna om blockhyra gäller inte i förhållandet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen. Där gäller alltså vanliga bestämmelser om bostadshyra. Utredningen föreslår några förändringar för hyresgäster i efterföljande led.

Utredningen föreslår att hyresnämndens godkännande inte ska krävas vid avstående från besittningsskydd om högst ett år om det är fråga om vidareupplåtelse av en lägenhet för vilken blockhyra gäller i tidigare led för att tillgodose företags behov av bostad till anställda.

Det förutsätts att blockhyresgästen får sina kostnader täckta och därutöver kan få viss vinst för att verksamheten ska överleva

långsiktigt. Utredningen föreslår därför att en hyressättningsregel för parterna i de efterföljande hyresförhållandena vid blockhyra införs.

Parterna ska i en särskilt upprättad handling få komma överens om avvikelser från det som normalt gäller vid prövning av skälig hyra enligt 55 § första stycket hyreslagen. Hyrans storlek får då skilja sig från det som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av bland annat förutsättningarna för blockhyresavtalet och deras betydelse för den omtvistade hyran och övriga omständigheter. En sådan hyra benämns *anpassad hyra*. I praktiken kan det väntas leda till något högre hyresnivåer för delningsboende och uthyrning av bostäder till företag.

Utredningen föreslår också att det klargörs att den så kallade takregeln i 55 § fjärde stycket hyreslagen inte ska tillämpas i efterföljande led vid blockhyra.

Det föreslås inte något undantag för blockhyra i bestämmelsen om återbetalning av hyra enligt 55 f § hyreslagen. Bestämmelsen om anpassad hyra ska dock beaktas i återbetalningsärenden vid prövningen av om för mycket hyra har tagits ut. Antalet ärenden om återbetalning av hyra förväntas därför minska.

En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra

Antalet mål om återbetalning av hyra har de senaste åren ökat markant i hyresnämnderna och Svea hovrätt. För att åstadkomma en mer effektiv prövning av dessa mål föreslås dels att regeln om preklusion i 3 § lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska omfatta även mål om återbetalning av hyra, dels att det ska införas ett krav på prövningstillstånd i hovrätten för denna typ av mål. Det ger parterna incitament att redan i första instans åberopa alla omständigheter och all bevisning som de bedömer behövs för att vinna processen. Det bedöms leda till lägre kostnader för såväl parterna som samhället samt skapar bättre förutsättningar för att få ett avgörande inom en rimlig tid.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till privatuthyrningslag (2026:000)

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller avtal där en fysisk person mot ersättning upplåter hus eller delar av hus till någon annan för nyttjande.

Lagen gäller endast om lägenheten upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

2 § Lagen gäller inte om

1. hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad,
2. hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt, eller
3. upplåtelsen avser fritidsändamål.

Om ett hyresavtal är undantaget från lagens tillämpningsområde enligt första stycket 1 eller 2, gäller det även om de förhållanden som anges där ändras.

För hyresavtal som inte omfattas av lagen gäller 12 kap. jordabalken.

3 § Om avtalet ger rätt att nyttja jord tillsammans med lägenheten, ska denna lag tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

4 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Hyresavtalet

5 § Hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Hyrestiden

6 § Hyresavtalet gäller tills vidare, om inte en bestämd hyrestid avtalats.

2 kap. Hyran

Avtalsvillkor om hyran

1 § När ett hyresavtal ingås för en lägenhet ska hyresvärden och hyresgästen komma överens om hyrans storlek. Hyran ska vara bestämd till beloppet.

Parterna får trots första stycket avtala om att ersättning för nyttigheter såsom kostnader för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp ska betalas med ett belopp som motsvarar kostnaden för förbrukningen.

Om parterna inte har kommit överens om hyrans storlek enligt första stycket, ska hyran betalas med ett skäligt belopp. Vid bedömningen ska beaktas i första hand parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet ingicks och i andra hand vad som var gängse hyra för liknande lägenheter vid den tidpunkten.

Betalning av hyran

2 § Hyran ska betalas i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

Parterna får avtala att hyran för den första kalendermånaden ska betalas vid en tidigare tidpunkt än den som anges i första stycket.

3 § Hyran ska betalas genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, om inte annat har avtalats. Om hyran ska betalas på en ort utanför Sverige, är hyresvärden skyldig att stå för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

Ändring av hyran enligt ett villkor i hyresavtalet

4 § Parterna får avtala om att hyran ska ändras enligt ett index.

Den part som vill att hyran ska ändras enligt ett sådant villkor som avses i första stycket ska skriftligen meddela motparten detta. Om motparten begär det ska parten ge honom eller henne ett underlag som visar hur hyresändringen beräknats.

Den nya hyran börjar gälla vid det månadsskifte som inträffar minst en månad efter att ett meddelande enligt andra stycket har skickats. Den tidigare hyran måste dock ha gällt i minst ett år.

Prövning av hyran hos hyresnämnden

5 § Om hyresgästen vill att hyran ska ändras på annat sätt än som avses i 4 §, får han eller hon ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran.

Om hyran för lägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, ska hyresnämnden

fastställa den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand sådana liknande lägenheter.

Tidpunkt för när hyresvillkoren börjar gälla

6 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyran anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Hyresnämnden ska besluta att den nya hyran ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en annan tidpunkt.

Om hyran sänks för förfluten tid, ska hyresvärden samtidigt förpliktas att till hyresgästen betala tillbaka vad han eller hon till följd av beslutet har tagit emot för mycket plus ränta. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

3 kap. Deposition

Hur en deposition får göras

1 § Som säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs får parterna komma överens om att hyresgästen ska deponera ett belopp som motsvarar högst tre månadshyror. Beloppet ska deponeras senast när den första hyran ska betalas, om inte annat har avtalats.

Deponering får ske hos ett företag eller hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.

När ett belopp deponeras ska hyresgästen skriftligen lämna de uppgifter om hyresförhållandet som behövs. Mottagaren av depositionen ska utan dröjsmål underrätta hyresvärden om den.

Hur det deponerade beloppet ska hanteras

2 § Den som tagit emot en deposition ska

1. hålla den avskild för hyresgästens räkning enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel,
2. genast placera den på ett räntebärande konto,
3. ge hyresgästen rätt till räntan,

4. ge hyresgästen rätt att få ut beloppet endast om
 - a) hyresvärden har medgett det, eller
 - b) tre månader har gått sedan hyresförhållandet upphörde och det inte pågår en tvist om medlen som har anmälts till företaget eller länsstyrelsen,
5. ge hyresvärden rätt att få ut beloppet endast om
 - a) hyresgästen har medgett det,
 - b) en domstol har beslutat att hyresvärden har den rätten, eller
 - c) hyresvärden har tagit över hyresgästens anspråk enligt 3 § andra stycket.

Verkan av en felaktig deposition

3 § Om hyresgästen enligt hyresavtalet, eller en anvisning som lämnats av hyresvärden, ska deponera beloppet i strid med 1 § eller hos en aktör som inte kan väntas uppfylla kraven i 2 §, är hyresvärden skyldig att till hyresgästen betala ett belopp som motsvarar det belopp som deponerats felaktigt.

Om hyresvärden har ersatt hyresgästen enligt första stycket övertar han eller hon hyresgästens anspråk på det deponerade beloppet.

Länsstyrelsens beslut om deposition

4 § Länsstyrelsens beslut med anledning av depositionen får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Förordningen (1927:485) om nedsättning av pengar hos myndighet gäller i tillämpliga delar även pengar som har deponerats hos länsstyrelsen enligt 1 §.

4 kap. Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

Krav på lägenhetens skick

1 § Lägenhetens skick ska vid tillträdet stämma överens med det som

1. framgår av parternas avtal,

2. hyresgästen annars med fog kan förvänta sig med hänsyn till uppgifter som hyresvärden tillhandahållit om lägenheten, eller

3. i allmänhet kan förväntas i övrigt av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller.

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i det skick som anges i första stycket, om inte något annat har avtalats.

Påföljder

2 § Om lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som följer av 1 §, eller kan den annars inte användas på det sätt som förutsätts, får hyresgästen enligt 3–5 §§ kräva ersättning för avhjälpande av bristen, hyresavdrag eller häva avtalet. Hyresgästen har därutöver rätt till skadestånd enligt 6 §.

Rätt till avhjälpande

3 § Hyresvärden är skyldig att på hyresgästens begäran avhjälpa en brist. Om det inte sker utan dröjsmål får hyresgästen avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad i den utsträckning kostnaden är skäligen.

Rätt till hyresavdrag

4 § För den tid som lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligt hyresavdrag.

Hyresavdrag får avse tiden innan bristen påtalats av hyresgästen endast om hyresvärden handlat i strid med tro och heder eller grovt vårdslöst.

Rätt att säga upp hyresavtalet

5 § Om hyresvärden inte avhjälper bristen utan dröjsmål efter tillsägelse från hyresgästen, får hyresgästen säga upp avtalet till omedelbart upphörande. En uppsägning får göras endast om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen. Om bristen avhjälpes har hyresgästen inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Rätt till skadestånd

6 § Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hyresvärdens försummelse.

Skador under hyrestiden

7 § Om lägenheten skadas under hyrestiden, eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten, gäller 3–6 §§. De gäller dock inte om hyresgästen är ansvarig för skadan.

5 kap. Hyresgästens användning av lägenheten

Vad lägenheten får användas till

1 § Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom eller henne.

Hyresgästens vårdplikt

2 § Hyresgästen ska under hyrestiden väl vårda lägenheten och det som hör till den.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Hyresgästen är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av någon som

1. hör till hyresgästens hushåll,
2. besöker hyresgästen eller är inneboende, eller
3. utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen är ansvarig för brandskada som han eller hon själv inte vållat, endast om hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha iakttagit.

Hyresgästens informationsskyldighet

3 § Hyresgästen ska så snart det kan ske informera hyresvärden om det uppkommer en skada eller brist som måste avhjälpas utan dröjsmål för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet.

Vid annan skada eller brist än som avses i första stycket ska hyresgästen utan oskäligt dröjsmål informera hyresvärden.

Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet enligt första eller andra stycket, är hyresgästen ansvarig för den skada som orsakas av försummelsen.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse till annan

4 § Om hyresgästen har upplåtit lägenheten åt någon annan för självständigt brukande eller utan behövligt samtycke har överlåtit hyresrätten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nya innehavaren skulle ha ersatt enligt 2 eller 3 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom eller henne.

Bristande skötsamhet och störningar i boendet

5 § Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

6 § Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska hyresvärden uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör.

Första stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

7 § Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon svarar för enligt 2 § andra stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

Hyresvärdens rätt till tillträde

8 § I fråga om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten i vissa situationer, gäller 12 kap. 26 § jordabalken.

6 kap. Överlåtelse och upplåtelse av lägenheten

Överlåtelse av hyresrätten

1 § Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke.

Om hyresgästen överlåter hyresrätten med samtycke av hyresvärden är han eller hon fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet som avser tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte annat villkor ställts upp i samband med samtycket.

Den nye hyresgästen svarar endast för skyldigheterna enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden.

Upplåtelse i andra hand

2 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande.

Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Upplåtelse till inneboende

3 § Hyresgästen får inte låta utomstående personer bo i lägenheten (inneboende) i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,
- hur lång tid utomstående personer varit inneboende i lägenheten,
- boendeförhållandena i övrigt,
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter,
- uthyrningens privata karaktär.

Om lägenheten utgör del av hyresvärdens bostad, får hyresgästen inte ha personer inneboende utan hyresvärdens samtycke.

7 kap. Upphörande av hyresavtalet

Upphörande av tidsbestämda hyresavtal

1 § Ett hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyres tidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

2 § Ett hyresavtal som gäller tills vidare får sägas upp att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Hyresvärdens uppsägning i förtid

3 § Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande, om

1. hyresgästen dröjer med att betala hyran eller med att göra en deposition mer än två veckor efter förfallodagen,

2. hyresgästen utan behövligt samtycke överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand eller till inneboende och inte kan visa någon giltig ursäkt,

3. lägenheten används i strid med 5 kap. 1 § eller 6 kap. 3 §, och hyresgästen inte efter uppmaning gör rättelse utan dröjsmål,

4. lägenheten vanvårdas på något sätt och hyresgästen inte efter uppmaning gör rättelse utan dröjsmål,

5. hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåts eller lägenheten upplåts, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 5 kap. 7 § och rättelse inte görs utan dröjsmål efter uppmaning,

6. hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten i strid med 5 kap. 8 § och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

8. lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 5 även om någon uppmaning om rättelse inte har gjorts.

Hyresvärden har inte rätt att säga upp avtalet i förtid om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Om avtalet sägs upp enligt denna paragraf har hyresvärden rätt till skadestånd.

4 § Om hyresgästen rättar sig innan hyresavtalet sagts upp enligt 3 § första stycket 1 eller 3–6, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet på den grunden. Detta gäller dock inte vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet.

5 § En uppsägning enligt 3 § första stycket 2, 7 eller 8 ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om det inom den tiden inletts ett rättsligt förfarande om brottslighet i lägenheten eller utrymme som hör till den får uppsägning på grund av brottsligheten dock göras inom två månader efter att det rättsliga förfarandet avslutats.

Om fristerna enligt första stycket inte iakttas, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Hur en uppsägning ska göras

6 § En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägningen får dock vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp hyresavtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen.

7 § Om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Uppsägningen anses då ha skett när det rekommenderade brevet har lämnats in för postbefordran.

Har den som söks för uppsägning lämnat uppgift om en elektronisk adress, till vilken meddelanden till honom eller henne kan skickas, får uppsägningen skickas till den adressen. Uppsägningen anses då ha skett när den skickats till den angivna adressen.

8 § Om det inte finns förutsättningar för uppsägning enligt 7 §, ska uppsägningen delges den som söks för uppsägning, om inte annat följer av andra eller tredje stycket.

Om den som söks för uppsägning inte har något känt hemvist i Sverige eller någon elektronisk adress dit meddelanden kan skickas och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgästen ska avhysas.

Konsekvenser för vissa andra avtal när hyresavtalet upphör att gälla

9 § Om ett hyresavtal upphör att gälla och finns förutom hyresavtalet ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

När hyresgästen ska lämna lägenheten

10 § När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen senast nästa dag klockan 12 lämna lägenheten.

Om lägenheten enligt första stycket ska lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, ska det i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller inte, om annat avtalats.

11 § Om hyresgästen överger lägenheten, gäller 12 kap. 27 § jordabalken.

8 kap. Övriga bestämmelser

Preskription

1 § En hyresvärd eller en hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Görs det senare är rätten till talan förlorad, om inte annat har avtalats.

Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans eller hennes rätt till talan är förlorad.

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 § Ett meddelande som avses i 2 kap. 4 § andra stycket, 4 kap. 3 eller 5 §, 5 kap. 3 § första eller andra stycket, 5 kap. 6 § första stycket eller 7 kap. 7 § ska anses lämnat när det har skickats i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress, dit meddelanden ska skickas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden skicka meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en elektronisk adress får meddelanden även skickas till den. Meddelandet ska då anses lämnat när det har skickats till den adressen.

Utmätning och konkurs

3 § Om fastigheten blivit utmätt eller hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen, gäller 12 kap. 29 § jordabalken.

Om hyresgästen försätts i konkurs, gäller 12 kap. 31 § första, andra och fjärde styckena jordabalken.

Förfarandet i hyrestvister

4 § Hyresnämndens beslut om hyra enligt 2 kap. 5 § får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Överklagandet ska ges in skriftligen till hyresnämnden. Det prövas därefter av Svea hovrätt.

5 § I tvister om hyra enligt 2 kap. 5 § ska varje part stå för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Genom denna lag upphävs lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.
 3. Den upphävda lagen gäller dock för avtal som omfattas av den lagen och som ingåtts före ikraftträdandet.

1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 7 kap. 31 §, 12 kap. 1, 45, 45 a, 55–55 b, 55 f, 65 a, 70 §§ och rubriken närmast före 12 kap. 1 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas sex nya paragrafer, 12 kap. 1 a–1 f §§, och närmast före de nya paragraferna rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap. 31 §²

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. *Om det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren och det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare, har arrendatorn och hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit deras nyttjanderätt.*

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. *Nyttjanderättshavaren har samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som den skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit dess nyttjanderätt, om*

1. det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren, och

2. det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren.

Första stycket gäller inte om lägenheten vidareupplåts i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra enligt 12 kap. 1 f §.

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 1985:278.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***12 kap.***Inledande bestämmelser**Lagens tillämpningsområde***1 §³**

Detta kapitel *avser* avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Detta* gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som

Detta kapitel *gäller* avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Det* gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

³ Senaste lydelse 2019:840.

har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

1 a §

Om avtalet även avser upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, gäller detta kapitel, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Om ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, förenas med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, gäller kapitlet, om upplåtelsen av lägenheten är

mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

1 b §

Detta kapitel gäller inte för avtal om hyra som omfattas av privatuuthyrningslagen (2026:000), om inte annat anges i den lagen.

Bostadslägenhet eller lokal

1 c §

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Vissa samboförhållanden som undantas

1 d §

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

1 e §

Avtalsvillkor som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Blockhyra

1 f §

Om hyresavtalet omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt får parterna med hyresnämndens tillstånd, och när tillstånd inte behövs enligt fjärde stycket, avtala om villkor som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter (blockhyra). Avtalsvillkoren får dock inte strida mot bestämmelserna om lokaler.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd som avses i första stycket, om

1. hyresgästen ska upplåta lägenheterna

a) till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer,

b) till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den, eller

c) till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster och lägenheterna anpassats för sådan användning, och

2. det inte finns särskilda skäl mot att ge tillstånd.

Hyresnämnden får bestämma att tillståndet upphör att gälla vid viss tidpunkt. Tillståndet upphör dock inte att gälla i avvaktan på hyresnämndens beslut, om en ny ansökan lämnats in före den tidpunkten.

Ett tillstånd enligt första stycket behövs inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

45 §⁴

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om *upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.*

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om *lägenheten omfattas av ett tillstånd till blockhyra eller, om något tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra.*

45 a §⁵

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

⁴ Senaste lydelse 2008:1074.

⁵ Senaste lydelse 2009:180.

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

3. Överenskommelsen träffas för en tid om högst ett år från det att hyresförhållandet inleds, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 f § andra stycket 1 b och avståendet avser en sådan upplåtelse som där förutses.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

55 §⁶

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får *den hyra* för en lägenhet

Vid en prövning enligt första stycket får *hyran* för en lägenhet *inte beaktas om det är fråga om en*

⁶ Senaste lydelse 2019:533.

som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen,

anpassad hyra enligt 55 b § eller om hyran ska anses som skälig enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. *Det som sägs i detta stycke gäller inte lägenheter som upplåts i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led.*

har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 a §⁷

Vid prövning av hyran *skall en* åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

Vid prövning av hyran *ska i fråga om ändrings- och förbättringsarbeten det som anges i andra och tredje styckena beaktas.*

En åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde *ska* inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,

2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och

3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

Om hyresgästen har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

⁷ Senaste lydelse 2002:29.

55 b §⁸

Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

Om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra får hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling komma överens om att skälig hyra enligt 55 § första stycket ska bestämmas med beaktande av det som anges i andra stycket (anpassad hyra).

Vid prövning av en anpassad hyra får hyrans storlek avvika från den som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av förutsättningarna för avtalet om blockhyra och dess betydelse för den omtvistade hyran, omständigheterna vid avtalets tillkomst, hyresavtalets innehåll, senare inträffade förhållanden, hyresgästens intresse och omständigheterna i övrigt.

55 f §⁹

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena, 55 b § och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en

⁸ Senaste lydelse 1994:817.

⁹ Senaste lydelse 2019:533.

sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första fjärde styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla

sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första fjärde styckena, 55 b § och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla

omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

65 a §¹⁰

Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyresökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling *enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.*

Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyresökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling. *Ersättningen får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1/20 av nämnda belopp för ett omöblerat eller möblerat rum. Ersättning får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.*

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

¹⁰ Senaste lydelse 2019:523.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

70 §¹¹

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,
 2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,
 3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,
 4. ersättning enligt 24 a §,
 5. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,
 6. godkännande av överens-
kommelse som avses i 1 § *sjätte* stycket, 45 a eller 56 §,
 6. *tillstånd till blockhyra enligt 1 f § och* godkännande av överens-
kommelse som avses i 45 a eller 56 §,
 7. förelägganden enligt 46 b §,
 8. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
 9. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
 10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
 11. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
 12. utdömande av vite enligt 62 §, och
 13. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.
- Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,
2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och
3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1–1 e, 55, 55 a och 70 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3.

¹¹ Senaste lydelse 2021:1097.

3. Den äldre bestämmelsen i 12 kap. 55 § gäller om en ansökan gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

4. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1 f § gäller när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte krävs, om avtalet om blockhyra ingås efter den tidpunkten.

5. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 31 § gäller om en ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 1 f § gjorts efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte behövs, avtalet om blockhyra ingåtts efter den tidpunkten

1.3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att 4, 23 och 32 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 14 a, 23 c och 23 d §§ av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om *hyresvillkor* enligt 4 § *lagen (2012:978) om ut-
hyrning av egen bostad,* 2 c. pröva tvist om *hyran* enligt 2 kap. 5 § *privatuthyrningslagen (2026:000),*

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2022:1659.

7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § *sjätte stycket*, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

4. pröva fråga om *tillstånd till blockhyra enligt* 12 kap. 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

14 a §

Hyresnämnden får i ett ärende om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig.

23 §³

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,
– 6 § *lagen* (2012:978) om ut-
hyrning av egen bostad,

– 8 kap. 4 § *privatuthyrnings-*
lagen (2026:000),

31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

³ Senaste lydelse 2024:314.

- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

23 c §

För att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut i ärenden om återbetalning av hyra enligt 12 kap 55 f § jordabalken krävs prövnings-tillstånd.

Prövningstillstånd ska meddelas om

*1. det finns anledning att be-
tvivla riktigheten av det slut som
hyresnämnden har kommit till,*

*2. det inte utan att sådant till-
stånd meddelas går att bedöma rik-
tigheten av det slut som hyresnäm-
nden har kommit till,*

*3. det är av vikt för ledning av
rättstillämpningen att överklagandet
prövas av hovrätten, eller*

*4. det annars finns synnerliga
skäl att pröva överklagandet.*

*I fråga om prövningstillstånd
gäller även 49 kap. 14 a § rättegångs-
balken.*

23 d §

*Om det krävs prövningstillstånd
ska hyresnämndens beslut innehålla
en upplysning om det och om inne-
hållet i 23 c §.*

32 §⁴

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas,
får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f §
jordabalken,

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag, *eller* – 13 a § första stycket denna lag,

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), *eller*

– 2 kap. 6 § privatuthyrnings-
lagen (2026:000).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om
verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat

⁴ Senaste lydelse 2019:534.

beslut får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 § eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. De nya bestämmelserna i 4 § första stycket 4 och 14 a § ska gälla om ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet.
 3. Den äldre bestämmelsen i 4 § första stycket 2 c ska gälla vid tvister om avtal som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad.
 4. De nya bestämmelserna om prövningstillstånd i 23 c och 23 d §§ gäller vid överklagande av beslut som har meddelats efter ikraftträdandet.

1.4 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 3 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *skall* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd, *om det inte är fråga om blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken*. Överenskommelsen *ska* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

¹ Senaste lydelse 2006:409.

1.5 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

10 §¹

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

*Om det är fråga om en bostads-
lägenhet som bostadsrättshavaren
inte använder som permanentbostad
eller annars i beaktansvärd utsträck-
ning, ska en upplåtelse av lägen-
heten eller en del av den alltid anses
vara för självständigt brukande.*

Samtycke behövs dock inte

*Samtycke enligt första stycket
behövs dock inte*

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast under-
rättas om en upplåtelse enligt
andra stycket.

*Styrelsen ska genast under-
rättas om en upplåtelse enligt
tredje stycket.*

¹ Senaste lydelse 2019:873.

11 §²

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Vid bedömningen av bostadsrättshavarens skäl ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om sådan skett i betydande omfattning.* Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

2. Bestämmelsen i 10 § andra stycket ska gälla även för lägenheter som upplåtits med bostadsrätt före ikraftträdandet. Den gäller dock inte för vidareupplåtelser som skett före ikraftträdandet.

² Senaste lydelse 2014:319.

1.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 2 och 3 §§ lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

I fråga om en sådan rättegång *skall* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag. Prövningstillstånd krävs *dock inte för att hovrätten skall pröva hyresnämndens beslut.*

I fråga om en sådan rättegång *ska* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag. *När* prövningstillstånd krävs *framgår av 23 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.*

3 §²

Klaganden får inte ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor *eller om återbetalning av hyra* åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

¹ Senaste lydelse 2005:704.

² Senaste lydelse 2020:276.

1.7 Förslag till förordning om upphävande av förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling

Regeringen föreskriver att förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling upphör att gälla den 1 juli 2026.

2 Uppdraget och genomförandet

2.1 Uppdraget

Den särskilda utredaren fick den 22 juni 2023 i uppdrag att se över dels modellen för hyressättning med presumtionshyra, dels vissa frågor om privatpersoners uthyrning av bostäder. Uppdraget omfattar även att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

Den del som avser presumtionshyra redovisades genom ett delbetänkande i september 2024.

Den 29 augusti 2024 meddelades tilläggsdirektiv där den särskilda utredaren även fick i uppdrag att föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Genom tilläggsdirektiven utvidgades också uppdraget avseende privatpersoners uthyrning av bostäder. Även ett uppdrag att analysera en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra tillkom. Utredningens direktiv finns i *bilaga 1–2*.

I uppdraget som avser privatpersoners uthyrning av bostäder ingår att

- bedöma hur reglerna om tillämpningsområdet i lagen om uthyrning av egen bostad bör utformas för att bli tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa,
- lämna förslag som innebär att det är möjligt för en privatperson att hyra ut fler bostäder enligt lagen om uthyrning av egen bostad än i dag,
- bedöma hur hyressättningsregeln i lagen om uthyrning av egen bostad bör utformas för att den ska bli tydligare, mer förutsebar och enklare att tillämpa samt i högre utsträckning anpassad till hur efterfrågad den uthyrda bostaden är,

- analysera och ta ställning till om det behövs några regler till skydd för hyresgästen,
- lämna förslag som innebär utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand,
- bedöma om bostadsrättslagens regler om vad som utgör en sådan andrahandsupplåtelse som kräver tillstånd behöver förtydligas,
- med utgångspunkt i förslagen i promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32) och med beaktande av de remiss-synpunkter som inkommit, föreslå hur en enkel, flexibel och kostnadseffektiv reglering av depositioner till säkerhet för att hyresavtal fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder bör utformas, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

I uppdraget som avser att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter ingår att

- ta ställning till om det med hänsyn till intresset av att motverka att ersättningssystemet missbrukas och behovet av skydd för hyresgästen är motiverat att fortsätta begränsa vilken ersättning som får tas ut,
- om det bedöms motiverat att begränsa vilken ersättning som får tas ut vid yrkesmässig hyresförmedling, ta ställning till vilken ersättning som bör få tas ut och hur ersättningsnivån bör kunna ändras över tid, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

När det gäller de delar av uppdraget som avser privatpersoners uthyrning av bostäder respektive vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter har den särskilda utredaren också getts möjlighet att överväga och föreslå andra ändringar i reglerna om privatuthyrning, bostadsrätter och yrkesmässig hyresförmedling, eller i det hyresrättsliga regelverket i övrigt, förutsatt att förslagen inte står i strid med utredningsuppdragets syften.

I uppdraget om att underlätta uthyrning av företagsbostäder ingår att

- redogöra för befintliga hyresrättsliga regler som har betydelse för uthyrning till företag som har behov av bostäder åt sin personal och föreslå hur reglerna kan ändras i syfte att underlätta sådan uthyrning av företagsbostäder,
- analysera och ta ställning till under vilka förutsättningar uthyrning av företagsbostäder bör omfattas av reglerna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen,
- bedöma i vilken utsträckning bestämmelsen i 7 kap. 31 § jordabalken bör vara tillämplig vid blockuthyrning och föreslå hur bestämmelsen bör utformas för att inte försvåra seriös uthyrning av företagsbostäder,
- analysera och ta ställning till i vilken utsträckning förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen vid uthyrning av företagsbostäder eller andra liknande situationer, bör ha möjlighet att avtala om avvikelser från hyreslagens regler om bostadslägenheter,
- ta ställning till om bestämmelsen i 55 § fjärde stycket hyreslagen bör vara tillämplig vid blockuthyrning,
- analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknande boendeformer och vid behov föreslå en ändring av reglerna, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

I uppdraget att analysera en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra ingår att

- bedöma om det i mål om återbetalning av hyra bör införas begränsningar av möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny utredning i hovrätten och i sådana fall föreslå hur en sådan reglering bör utformas,
- analysera och ta ställning till om det bör införas ett krav på prövningstillstånd i sådana mål, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

I denna del av uppdraget har den särskilda utredaren också getts möjlighet att, med utgångspunkt i de överväganden som görs när det gäller mål om återbetalning av hyra, vid behov föreslå ändringar i reglerna om preklusion i tvister om ändring av hyresvillkor i syfte att skapa ett mer enhetligt regelverk.

2.2 Genomförandet av uppdraget

Utredningen har huvudsakligen bedrivit ett sedvanligt utredningsarbete med sammanträden där experter och sakkunniga har deltagit. Tretton sådana sammanträden har hållits, varav ett digitalt.

När det gäller privatpersoners uthyrning av bostäder har utredningen framför allt riktat in sig på att kartlägga dels hur marknaden för sådan uthyrning ser ut, dels vilka problem olika aktörer på marknaden upplever att det finns med nuvarande lagstiftning. För att ta reda på det har utredningen, utöver de synpunkter som lämnats av experterna i utredningen, haft möten med ett antal olika aktörer i branschen, bland annat Qasa som är en förmedlingsplattform för olika typer av bostäder.

Som en del av processen med att ta fram de lagförslag som nu lämnas har utredningen tagit del av motsvarande hyresrättslig lagstiftning i Norge och haft ett möte med företrädare för en norsk hyresrättslig utredning, Husleielovutvalget, som lämnade sin slutrapport under hösten 2024.

För att undersöka de praktiska förutsättningarna för de förslag som lämnas i fråga om deposition har utredningen bland annat haft kontakt med Svenska Bankföreningen och företrädare för Handelsbanken. För att förstå hur de lösningar som redan finns på marknaden fungerar har möte hållits med Qasa.

I den del av uppdraget som handlar om att lämna förslag som ger bostadsrättshavare utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand har utredningen genomfört en enkätundersökning bland landets hyresnämnder i syfte att få en bild av i vilka situationer bostadsrättshavare nekas tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand. Utredningen har också haft möten med företrädare för bostadsrättsorganisationerna HSB och Riksbyggen för att inhämta föreningarnas generella synpunkter.

Vad gäller uppdraget att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter har utredningen tagit del av statistik och en rapport från Fastighetsmäklarinspektionen.

Utredningen har beträffande uppdraget att underlätta uthyrning för delningsboende och av bostäder till företag initialt inriktat arbetet på att ta reda på hur uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder fungerar i praktiken samt vilka problem aktörer i branschen upplever med de hyresrättsrättsliga reglerna. Utredningen har tagit del av olika rapporter och betänkanden, bland annat den kartläggning av blockhyra och uthyrning via mellanhandsföretag som genomförts i betänkandet *Bättre information om hyresbostäder* (SOU 2023:65). Utredningen har, utöver experter vid sammanträden, samrått med olika aktörer i branschen såsom Företagsbostadsbolagen, Svenska Colivingförbundet, Hyresgästföreningen, Västsvenska Handelskammaren, Stockholms Handelskammare, några fastighetsägare såsom Fors fastigheter, Akademiska Hus, Granitor och JM samt några företag som har behov av bostäder till anställda såsom AstraZeneca och Electrolux. Utredningen har även blivit kontaktad av och haft ett möte med Studentbostadsföretagen. Skriftliga synpunkter har mottagits bland annat från Orimlig Hyra, Kollektivhus Nu och Urban Rights Sweden AB. Utredningen har även mottagit en rapport och en kunskapssammanställning från Svenska Colivingförbundet.

När det gäller uppdraget att analysera en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra har utredningen bland annat hämtat in statistik från Domstolsverket avseende den typen av mål.

Utredningen har i alla delar tagit del av ett stort antal tidigare betänkanden samt rapporter från olika myndigheter och aktörer i branschen.

3 Gällande rätt

3.1 Bostadshyra

3.1.1 Bostadshyresavtalets kännetecken

Vid upplåtelse av hus eller del av hus mot ersättning gäller som utgångspunkt 12 kap. jordabalken, i det följande benämnt hyreslagen. Hyresobjektet kallas lägenhet och kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet, till exempel butikslokaler, föreningslokaler, fabriker eller kontor. Upplåtelse av bostadslägenhet är en tämligen homogen företeelse medan förhållandena vid lokaler kan variera i stor utsträckning.

Ett hyresavtal utmärks av att det ska vara fråga om upplåtelse och avse en total nyttjanderätt av ett hus eller del av hus mot ersättning (1 § första stycket hyreslagen). Bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt kan inte desto mindre förekomma i olika sammanhang och tjäna olika syften. Det typiska är att en lägenhet upplåts av ett bostadsföretag till en privatperson för att användas som permanentbostad eller så kallad komplementbostad. Det är också för den typen av avtalsrelation som flertalet av de hyresrättsliga bestämmelserna har tagits fram. För sådana hyresavtal gäller olika skyddsbestämmelser av bostadssocial karaktär till förmån för hyresgästen, vilka beskrivs i det följande.

Om hyresvärden säger upp hyresavtalet har hyresgästen som utgångspunkt rätt till förlängning av avtalet, så kallat direkt besittningsskydd. Det finns dock ett antal situationer där hyresgästens besittningsskydd inte gäller eller kan brytas och någon rätt till förlängning av avtalet inte föreligger (se 45–46 §§ hyreslagen). Ett exempel på det förra är att hyresförhållandet avser en upplåtelse i andra hand som inte har varat i mer än två år. I ett sådant fall kan

avtalet alltså sägas upp av hyresvärden utan att hyresgästen kan tvinga fram en förlängning av det. Ett exempel på det senare är att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser och därmed förverkat sin hyresrätt, vilket kan leda till att hyresavtalet sägs upp enligt 42 eller 46 § hyreslagen.

Hyresgästens besittningsskydd har ett funktionellt samband med hyressättningen. Tanken är att besittningsskyddet kan urholkas om hyresvärden tillåts att ensidigt höja hyran till en sådan nivå att hyresgästen inte kan bo kvar.¹ Modellen för hyressättning, ofta benämnd bruksvärdessystemet, har ett nära samband med det kollektiva förhandlingssystemet vars ramverk finns i hyresförhandlingslagen (1978:304). Om ett hus omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen är hyresvärden, om inte annat har avtalats, skyldig att med en organisation av hyresgäster föra förhandlingar om hyran och andra hyresvillkor. En hyresgäst kan dock välja att ställa sig vid sidan av de kollektiva förhandlingarna (3 § hyresförhandlingslagen).

I praktiken bestäms hyran för de flesta hyreslägenheter genom så kallade förhandlingsöverenskommelser som träffas mellan fastighetsägaren och en hyresgästorganisation. De förhandlingsöverenskommelser som träffas har också betydelse på så vis att de där överenskomna hyresnivåerna fyller ut normen om skälig hyra enligt 55 § hyreslagen. I det sammanhanget gäller att hyran inte är skälig om den påtagligt överstiger hyran för lägenheter – i första hand enligt förhandlingsöverenskommelser – som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.²

Hyreslagen är som utgångspunkt tvingande till hyresgästens förmån och gäller i större utsträckning vid bostadshyra än vid lokalhyra. Det gäller till exempel i fråga om lägenhetens skick, hur hyran ska betalas och grunderna för uppsägning av hyresavtalet.

¹ Se prop. 1968:91 Bih. A, s. 48.

² Se närmare utredningens delbetänkande, SOU 2024:62 s. 31–34, där frågan om hyressättning behandlas relativt utförligt.

3.1.2 Speciallösningar för vissa bostadshyresavtal

För vissa typsituationer har det gjorts mer eller mindre omfattande anpassningar av bestämmelserna om bostadshyra. En sådan situation är nybyggda lägenheter, vilket behandlas i utredningens delbetänkande.

En annan sådan situation är upplåtelser för fritidsändamål. För sådana upplåtelser gäller hyreslagen som utgångspunkt, men undantag har gjorts på viktiga punkter. Framför allt gäller inte det direkta besittningsskyddet och därför inte heller bestämmelserna om prövning av hyresvillkor innan hyresavtalet har varat nio månader (se 45 och 53 §§ hyreslagen).

Ytterligare ett undantag är upplåtelser i andra hand, det vill säga att lägenheten upplåts till annan för självständigt brukande (se 39 § hyreslagen). En sådan upplåtelse aktualiserar det direkta besittningsskyddet först när hyresförhållandet varat i två år.

För att kompensera för den svagare ställning som det medför för andrahandshyresgästen finns en möjlighet att begära återbetalning av för mycket betald hyra (55 f § hyreslagen). Om hyresvärden vid en upplåtelse i andra hand har tagit emot en hyra som inte är skälig, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver det belopp som bedöms som skäligt. En ansökan om återbetalning av hyra ska ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan. I princip samma bestämmelser gäller när upplåtelsen avser ett möblerat eller omöblerat rum.

Bestämmelserna om upplåtelse i andra hand skärptes för några år sedan för att komma till rätta med att det förekommer olovliga upplåtelser i andra hand i stor omfattning.³ Utöver att definitionen av vad som utgör en upplåtelse i andra hand stramades upp, infördes bestämmelsen om vilken hyra det är tillåtet att ta ut vid en sådan upplåtelse. Utgångspunkten är att en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar (det vill säga förstahandshyran) aldrig anses som skälig (se 55 § fjärde stycket hyreslagen). Om lägenheten hyrs ut möblerad eller med annan utrustning får dock ett påslag på högst 15 procent av förstahandshyran göras. Om andra nyttigheter ingår

³ Se prop. 2018/19:107.

i upplåtelsen, till exempel bredband eller el, får tillägg till hyran göras med den faktiska kostnaden för nyttigheten.

Om det saknas information om förstahandshyran får skälig hyra bedömas enligt 55 § första stycket hyreslagen.

En särskild form av upplåtelse i andra hand är när minst tre bostadslägenheter hyrs ut för att hyresgästen ska hyra ut dem i andra hand (benämnt blockhyra). Under vissa förutsättningar får parterna i sådana fall avtala om hyresvillkor som strider mot reglerna om bostadslägenheter, se mer i avsnitt 3.2.

När det gäller olika former av ägda boenden, framför allt lägenheter som innehas med bostadsrätt⁴ och villafastigheter är den politiska inriktningen en annan. Där har den varit att man på olika sätt vill främja upplåtelser till andra privatpersoner. Eftersom upplåtelsen då görs av den person som äger bostaden uppstår inte samma intressekonflikt som vid vidareupplåtelser av hyreslägenheter. I stället har intresset av att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre lyfts fram.

Det tydligaste uttrycket för ambitionen att öka sådana upplåtelser finns i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Lagen infördes som ett led i strävan att minska bostadsbristen i landet genom att möjliggöra ett ökat utnyttjande av befintliga bostäder. Lagen är, under förutsättningar som närmare anges nedan, tillämplig vid privatpersoners uthyrning av egna hem, ägarlägenheter och bostadsrätter. Den innehåller ett antal bestämmelser som på några centrala punkter avviker från det som gäller enligt hyreslagen. Bland annat ger den hyresvärden och hyresgästen en större frihet att komma överens om hyran. Tidigare gällde hyreslagen fullt ut för upplåtelser som gjordes av ägare till ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller en bostadsrätt, även om vissa anpassningar gjorts.

Av betydelse för i vilken utsträckning privatpersoner upplåter lägenheter till andra privatpersoner är även andra bestämmelser än de hyresrättsliga. Det gäller inte minst bestämmelser som avgör i vilka situationer någon har rätt att upplåta sin bostad till någon annan. Ägare till en- eller tvåfamiljshus eller ägarlägenheter har full frihet att själva bestämma om de vill hyra ut sin bostad eller en del av den till någon annan. Utgångspunkten är att även bostadsrätts-

⁴ En bostadsrätt är i juridisk mening inte en äganderätt, utan en nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Med termen "ägda boenden" avses dock i detta betänkande även bostadsrätter, eftersom samma lagstiftning i stor utsträckning gäller för bostadsrätter och ägda boenden när det kommer till privat uthyrning av dessa typer av boenden.

havare ska ha stor frihet att hyra ut sina lägenheter, men en upplåtelse i andra hand kräver samtycke från bostadsrättsföreningens styrelse eller tillstånd från hyresnämnden. I sammanhanget kan även regler om beskattning nämnas. Det är numera möjligt att uppbära 40 000 kronor i hyra per år utan att någon skattskyldighet uppstår (se 42 kap. 30 § inkomstskattelagen [1999:1299]).

3.2 Blockhyra

3.2.1 Förutsättningar för tillstånd

Utgångspunkten vid blockuthyrning är att lägenheterna (minst tre) ska vara bostadslägenheter⁵ som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt. Parterna kan få hyresnämndens godkännande av avtalsvillkor som avviker från bestämmelserna om bostadslägenheter så länge villkoren inte står i strid med det som gäller för lokaler (1 § sjätte stycket hyreslagen).

På två punkter saknas möjlighet att frånga bestämmelserna om bostadshyra. Avtalsvillkoren får inte ta bort hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet. De får inte heller strida mot det som gäller för fastställande av hyresvillkoren i samband med förlängning av blockhyresavtalet om parterna är oense.

Om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd behövs inte något godkännande från hyresnämnden. Är en kommun, en region eller ett kommunalförbund blockhyresgäst behövs dock ett godkännande.

Bakgrunden till att bestämmelsen infördes var att det ansågs finnas ett behov av att i vissa fall göra en del avsteg från de tvingande reglerna om bostadshyra. I förarbetena angavs att det exempelvis kan gälla frågor om underhåll, indexreglering av hyran, uppsägningstid och villkorsändringar. Det konstaterades vidare att avtalsfriheten dock inte fick utvidgas så långt att den påverkade andrahandshyresgästens rättsställning. Det skulle kunna bli fallet om det direkta besittningsskyddet kunde avtalas bort vid blockuthyrning. Det angavs att

⁵ Se i den delen bland annat NJA 2020 s. 681 som handlar om vilka regler som ska tillämpas när hyresavtalet även avser lokaler eller när avtalet inte bara syftar till att bostadslägenheter ska hyras ut i andra hand och Svea hovrätts beslut den 28 mars 2023 i mål nr H 6206-22.

det direkta besittningsskyddet för med sig att bruksvärdesreglerna gäller för hyressättningen.⁶

Tillstånd till avtalsvillkor som gör avsteg från bestämmelser om bostadshyra förutsätter ett seriöst behov av blockuthyrning. Detta framgår inte direkt av lagtexten utan endast i förarbetena.

I förarbetena konstateras att möjligheten till blockuthyrning skulle kunna missbrukas av en mindre nogräknad hyresvärd. I stället för att upplåta lägenheterna direkt skulle nämligen en fastighetsägare i avsikt att undandra sig de tvingande reglerna i hyreslagen kunna upplåta samtliga lägenheter i fastigheten till någon honom närstående i form av blockuthyrning.⁷ Tanken är att kravet på tillstånd från hyresnämnden ska motverka detta.

Hyresnämndens prövning ska främst avse om det finns ett seriöst behov av blockuthyrning, exempelvis för att tillgodose en läroanstalts behov av studentbostäder eller en arbetsgivares behov av personalbostäder.⁸ Utöver dessa uttalanden i förarbetena saknas det ledning av vad ett seriöst behov kan vara.⁹

3.2.2 Avgöranden om blockhyra

I mars 2022 avgjorde Svea hovrätt tre mål som rörde dispensansökningar för blockhyresavtal som Hyresnämnden i Stockholm hade avslagit.¹⁰ Av avgörandena framgår sammanfattningsvis att det för ett godkännande av förbehåll vid blockuthyrning krävs att första-handshyresgästen har ett annat mer betydande behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset, att uthyrningen sker till en avgränsad krets av personer och att besittningsskyddet för andra-handshyresgästerna inte urholkas. En ansökan som avsåg en blockhyresgäst som skulle hyra ut bostäder till företag som i sin tur skulle upplåta lägenheterna till personer i behov av evakueringslägenheter avslogs. Likaså när det var fråga om uthyrning till mindre och medelstora företag som var i behov av lägenheter för sin personal, det vill säga blockhyresgästen var en mellanhand.¹¹ Utgången blev densamma

⁶ Prop. 1983/84:137 s. 111.

⁷ Prop. 1983/84:137 s. 111–112.

⁸ Prop. 1983/84:137 s. 111–112.

⁹ Jämför RH 2023:44 och SOU 2023:65, s. 82.

¹⁰ Svea hovrätts beslut den 28 mars 2022 i mål nr ÖH 9178-21, ÖH 14080-21 och ÖH 10481-21 (numera RH 2023:44).

¹¹ RH 2023:44 och Svea hovrätts beslut den 28 mars 2022 i mål nr ÖH 9178-21.

när blockhyresgästen skulle tillhandahålla en boendetjänst för sina medlemmar som ofta var personer från andra länder¹².

Ett ytterligare fall som avgjorts av Svea hovrätt rör en form av delningsboende. Blockhyresgästen skulle i det fallet tillhandahålla ett gemenskapsbaserat boende där hyresgästerna hade tillgång till privata såväl som gemensamma ytor tillsammans med ett boendepaket med kringtjänster. Även i detta fall avslog hovrätten överklagandet och hänvisade till ett av de tidigare avgörandena i mars 2022.¹³

I rättspraxis har det alltså bedömts att förstahandshyresgäster som är mellanhandsföretag inte kan anses ha något annat mer betydande behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset till exempel när de haft för avsikt att upplåta lägenheter till företag som är arbetsgivare och som har behov av att kunna erbjuda sina anställda tillfälligt boende i samband med tidsbegränsat arbete, eller personer som är i behov av evakuering, eller personer som ska ingå i ett koncept eller en gemenskap.

3.2.3 Villkor i blockhyresavtal

Som berörts ovan är det möjligt att avtala om andra villkor i ett blockhyresavtal än de som normalt kan gälla för bostadshyra. De villkor som innebär avsteg från bostadshyra ska godkännas av hyresnämnden.

Det är inte möjligt att avtala bort rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Det är dock möjligt att i en mellan parterna särskild upprättad handling komma överens om att besittningsskyddet inte ska gälla om formerna för det följs. Som huvudregel ska en sådan överenskommelse godkännas av hyresnämnden.¹⁴

I RH 2004:67 konstaterade hovrätten att den tvingande regeln om hyresvillkor endast gäller när frågan aktualiseras som en del av rätten till förlängning eller således när det sker på fastighetsägarens initiativ. Det har däremot ansetts stå parterna fritt att avtala bort möjligheten att under löpande avtalstid begära villkorsändring och prövning av hyran enligt bruksvärdesreglerna. I praktiken kan därför en marknadshyra sättas.

¹² Svea hovrätts beslut den 28 mars 2022 i mål nr ÖH 14080-21.

¹³ Svea hovrätts beslut den 16 maj 2022 i mål nr ÖH 15027-21.

¹⁴ Se 45 a § hyreslagen.

Vanliga villkor som avviker från bostadshyra är att hyran justeras enligt ett index, att hyresgästen har ett längre gående ansvar för underhåll, att fastighetsägaren inte har lika långtgående ansvar för lägenhetens skick eller att andra uppsägningstider ska gälla.

En följd av att hyresnämnden godkänner villkor är att det kan uppstå oklarheter om parterna vill ändra villkoren i vissa delar.

3.2.4 Andrahandshyresgästens ställning

Andrahandshyresgästen får vid blockhyra rätt till förlängning av hyresavtalet redan när hyresförhållandet inleds (först efter två år vid vanlig upplåtelse i andra hand).¹⁵ Ett utvidgat besittningsskydd för andrahandshyresgästen vid blockuthyrning var tänkt att minska risken för att mindre seriösa fastighetsägare och fastighetsförvaltare utnyttjar bestämmelserna om blockuthyrning för att kringgå besittningsskyddet.¹⁶

Andrahandshyresgästen har inte någon avtalsrelation med fastighetsägaren och således inte någon rätt till förlängning i förhållande till denne. Eftersom den boendes besittningsskydd gäller i förhållande till blockhyresgästen är det i praktiken sämre än det som en vanlig bostadshyresgäst har.¹⁷ Om blockhyresgästen säger upp sitt hyresavtal eller det upphör av andra skäl blir andrahandshyresgästen av med sin hyresrätt. Andrahandshyresgästen kan i vissa situationer vara berättigad till skadestånd av blockhyresgästen men kan alltså inte få sitt avtal förlängt.

Mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen är det inte möjligt att avtala bort de tvingande bestämmelserna som gäller för bostadslägenheter. I den relationen gäller alltså bestämmelserna om bruksvärde i 55 § hyreslagen. En hyresgäst som bor i andra hand som betalt en hyra som inte är skälig, det vill säga utöver bruksvärdet, kan vidare kräva återbetalning enligt 55 f § hyreslagen. Det gäller även när det är fråga om blockhyra.¹⁸

¹⁵ Se 45 § hyreslagen.

¹⁶ Prop. 2001/02:41, s. 36.

¹⁷ SOU 2023:65, s. 154 och 164–169.

¹⁸ Se till exempel Svea hovrätts beslut den 7 mars 2025 i mål nr H 4922-24.

3.3 Bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken

I 7 kap. 31 § jordabalken finns en särskild skyddsregel för andrahandsnyttjanderättshavare. Bestämmelsen är en typ av genomsynsregel som kan ge en andrahandshyresgäst (eller underarrendator) rätt att gå direkt mot fastighetsägaren, som om fastighetsägaren hade varit dennes avtalspart. För att den ska vara tillämplig ska det

1. finnas en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, och
2. med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kunna antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren, det vill säga ett kringgåendesyfte.

Möjligheten att vända sig direkt mot fastighetsägaren ska hindra att bland annat hyreslagens bestämmelser kringgås genom att fastighetsägaren upplåter en hyresrätt till en bulvan som i sin tur upplåter hyresrätten till den egentlige hyresgästen. I förarbetena anges att andrahandshyresgästens ställning kan bli bekymmersam, särskilt om förstahandshyresgästen i själva verket är en bulvan för fastighetsägaren. De kan då komma överens om att deras avtal ska upphöra just för att bli av med andrahandshyresgästen eller också utnyttja dennes utsatta läge för att ta ut en oskäligen hyra.¹⁹

I förarbetena uttalas vidare följande om kringgåendesyftet. Det väsentliga bör vara att andrahandsupplåtelsen utnyttjas för att kringgå bestämmelser som gäller till förmån för hyresgäster. Bestämmelsen bör vända sig inte bara mot rena bulvanfall där avsikten med andrahandsupplåtelsen redan från början kan antas ha varit att kringgå till exempel besittningsskyddsreglerna. Den bör också avse det fallet att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen i ett senare skede försöker utnyttja det förhållande att andrahandshyresgästen inte har något rättsförhållande med fastighetsägaren. Så kan till exempel vara fallet när förstahandshyresgästen inte lyckas bli av med andrahandshyresgästen och då kommer överens med fastighetsägaren om att denne ska låta avhysa andrahandshyresgästen under återopande av att hyresavtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen har upphört. Förstahandshyresgästen kan sedan få ett nytt

¹⁹ Prop. 1984/85:111, s. 12–13.

hyreskontrakt. Det uttalas att det inte bör tillmätas någon betydelse om kringgåendet syftar till att gynna fastighetsägaren eller förstahandshyresgästen.²⁰

När det gäller intressegemenskap mellan bulvanen och huvudmannen anges att den kan finnas genom släktskap, genom att de är eller har varit gifta med varandra, är barn, förälder eller svåger. En bulvan kan även vara en juridisk person som en fastighetsägare har ett bestämmande inflytande i på något sätt, till exempel genom släktskap, men också genom att det finns en ekonomisk intressegemenskap. I förarbetena anges att detta endast är exempel och att intressegemenskap kan finnas även på andra sätt.²¹

I NJA 2022 s. 1115 (Lägenheten på Sibyllegatan) var det fråga om en fastighetsägare, CU, som hyrde ut en lägenhet till ett företag som förmedlade bostäder (Apartment). Apartment, som var förstahandshyresgäst, hyrde i sin tur ut lägenheten till en andrahandshyresgäst som var ett utländskt bolag (Vandelay) för vilket A.W. var ställföreträdare. I andrahandshyresavtalet angavs att A.W. skulle nyttja lägenheten. De båda avtalen ingicks den 3 november 2010. Hyran i första hand var 18 000 kronor per månad och hyran i andra hand var 23 000 kronor per månad. Lägenheten var en bostadslägenhet om 91 kvm, fyra rum och kök på Sibyllegatan i Stockholm. Den 15 november 2010 träffade fastighetsägaren och förstahandshyresgästen en överenskommelse om avstående från besittningsskydd för lägenheten utan någon tidsbegränsning. Skälet för avståendet var att lägenheten skulle användas som evakueringslägenhet vid renoveringar i andra fastigheter. I september 2017 sade fastighetsägaren upp hyresavtalet med förstahandshyresgästen, varpå förstahandshyresgästen sade upp avtalet med andrahandshyresgästen.

Andrahandshyresgästen väckte talan mot fastighetsägaren med åberopande av bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken och gjorde gällande att domstolen skulle fastställa att bolaget hade samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som andrahandshyresgästen skulle ha haft om fastighetsägaren upplåtit lägenheten direkt till bolaget.

Tingsrätten och hovrätten ogillade andrahandshyresgästens talan. Högsta domstolen gjorde en annan bedömning. Beträffande intressegemenskap uttalade domstolen att uttrycket ska ges en vid betydelse mot bakgrund av förarbetsuttalandena och det skyddsändamål till

²⁰ Prop. 1984/85:111, s. 14.

²¹ Prop. 1984/85:111, s. 13.

förmån för hyresgäster som regeln som helhet ska uppfylla. Finns det inte något sådant förhållande som räknas upp i förarbetena krävs att det finns några andra omständigheter som medför att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kan anses ha en intressegemenskap. Enligt Högsta domstolen kan den omständigheten att fastighetsägaren har gett tillstånd till en andrahandsupplåtelse inte vara tillräcklig. Under vissa förutsättningar kan själva upplåtelseavtalet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, ensamt eller i förening med andra omständigheter, medföra att intressegemenskap anses föreligga. En typsituation är om parterna, till skillnad från vad som gäller i normalfallet vid en andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet, inte avsett att förstahandshyresgästen ska bo i lägenheten. I den situationen, när förstahandshyresgästen alltså inte har något eget behov av bostadslägenheten, kan ofta slutsatsen dras att parterna i förstahandsavtalet har en intressegemenskap i förhållande till andrahandshyresgästen. På samma sätt som vid släktskap, koncerngemenskap eller liknande kan det inte heller i den situationen krävas att fastighetsägaren och förstahandshyresgästen har något otillbörligt syfte för att intressegemenskap ska anses föreligga. Högsta domstolen fann att det förelåg en intressegemenskap mellan parterna och anförde bland annat att förstahandshyresgästen inte haft något eget behov av boendet, utan att det ostridiga syftet med förhyrningen varit att vidareförmedla lägenheten till en andrahandshyresgäst.

Beträffande den andra förutsättningen, att rättsförhållandet utnyttjas för kringgående, uttalade Högsta domstolen att uttrycket rättsförhållande syftar på både den förstahandsupplåtelse och den andrahandsupplåtelse som anges i paragrafens första mening. Dessa upplåtelser tillsammans bildar det rättsförhållande som, med hänsyn till intressegemenskapen och övriga omständigheter, ska kunna antas utnyttjas för att kringgå någon skyddsregel som är till förmån för hyresgästen. Reglerna om besittningsskydd och skälig hyra ansåg domstolen vara särskilt centrala vid prövningen av om rättsförhållandet kan antas utnyttjas för kringgående. Högsta domstolen uttalade vidare att det vid prövningen regelmässigt får betydelse vilka skäl som fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kan antas ha haft för att utforma rättsförhållandet på det sätt som blivit fallet. Även åtgärder som fastighetsägaren och förstahandshyresgästen vidtar under hyresförhållandet kan många gånger få bety-

delse vid bedömningen. Som exempel angavs att parterna ingår en överenskommelse om avstående från besittningsskydd som medför att andrahandshyresgästens besittningsskydd i realiteten blir utan betydelse eller att förstahandshyresgästen accepterar en uppsägning från fastighetsägaren till nackdel för andrahandshyresgästen. En annan sak av betydelse är om rättsförhållandet, från början eller senare, utnyttjas för att ta ut mer än skäligen hyra. Omständigheter som i första hand har bäring på frågan om besittningsskydd kan få betydelse även vid bedömningen av om syftet med rättsförhållandet är att möjliggöra ett kringgående av reglerna om skäligen hyra. På motsvarande sätt kan hyran för andrahandsupplåtelsen inverka på bedömningen av om syftet varit att kringgå reglerna om besittningsskydd. Högsta domstolen angav att den prövning som ska göras enligt 7 kap. 31 § jordabalken inte går ut på att fastställa vilken hyra som ska gälla mellan parterna. Paragrafen innehåller ett sänkt beviskrav genom uttrycket kan antas, som innebär att kravet på den utredning om jämförbara hyrors storlek, eller annars om en skäligen hyresnivå, som andrahandshyresgästen har att presentera inte bör ställas alltför högt.

Vad gäller rättsföljden uttalade Högsta domstolen att om förutsättningarna enligt 7 kap. 31 § jordabalken bedöms vara uppfyllda har andrahandshyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som om fastighetsägaren hade upplåtit andrahandshyresgästens nyttjanderätt. Andrahandsavtalet får alltså verkan som ett nyttjanderättsavtal direkt mellan fastighetsägaren och den tidigare andrahandshyresgästen.

Högsta domstolen ansåg i det aktuella fallet att avtalskonstruktionen haft till syfte att kringgå hyresgästens rätt till besittningsskydd och hyreskontroll genom att en betydligt högre hyra begärdes från andrahandshyresgästen än vad som var skäligt. Högsta domstolen uttalade även att avståendeförklaringar från besittningsskyddet som har att göra med det angivna skälet att lägenheten nyttjas som evakueringslägenhet för annan fastighet i beståndet, inte är ett godtagbart skäl och inte skulle godkännas av hyresnämnden. Andrahandshyresgästen hade bott i lägenheten i närmare sju års tid och skulle i annat fall haft ett besittningsskydd. Andrahandshyresgästens talan bifölls. Högsta domstolen fastställde således att andrahandshyresgästen hade samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som den skulle

haft om fastighetsägaren upplåtit hyresrätten direkt till andrahands-hyresgästen.

3.4 Lagen om uthyrning av egen bostad

3.4.1 För vilka upplåtelser gäller lagen?

Lagen om uthyrning av egen bostad är i huvudsak tänkt att gälla för privatpersoners uthyrning av bostäder. Någon formell begränsning till att hyresvärden är en fysisk person finns dock inte. Däremot gäller lagen inte om upplåtelsen sker i upplåtarens näringsverksamhet. Den gäller inte heller om upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål.

De vanligaste upplåtelseerna, som lagen gäller för, är när bostadsrättslägenheter, egna hem och ägarlägenheter hyrs ut av innehavaren, antingen till viss del eller i sin helhet.

Den som upplåter lägenheter i sådan omfattning att han eller hon som hyresvärd omfattas av hyresförhandlingslagen får anses göra det i näringsverksamhet.²² Som hyresvärd anses enligt lagen den som för annat än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, vilka inte utgör del av upplåtarens bostad (1 § andra stycket). Detta utesluter inte att en person som upplåter färre lägenheter än tre i vissa fall ska anses göra det i näringsverksamhet. När det är fråga om upplåtelser i sådan mindre omfattning får frågan om det är en näringsverksamhet bedömas med beaktande av samtliga omständigheter. Av betydelse är om upplåtelsen sker för att ge vinst eller för att undvika kostnader för dubbla boenden. Är det till exempel fråga om en lägenhet som ägs för att upplåtas, indikerar det att uthyrningen ingår i en näringsverksamhet. Upplåtelsens varaktighet och verksamhetens omfattning i övrigt ger också ledning. Ett exempel är att en bostadsrättsförening som upplåter en bostadslägenhet med hyresrätt får anses göra det i näringsverksamhet.²³

I enlighet med definitionen i 1 § tredje stycket hyreslagen avses med bostadslägenhet en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Det innebär till exempel att lagen om uthyrning av egen bostad gäller även vid upplåtelse av möblerat och omöblerat rum. Att lägenheten upplåts för annat än

²² Se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18, s. 76.

²³ Se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18, s. 76.

fritidsändamål tar sikte på syftet med upplåtelsen, inte bostadens karaktär.

Lagen om uthyrning av egen bostad gäller inte när en hyresgäst upplåter en hyreslägenhet i andra hand. I undantaget för upplåtelse i andra hand ryms även vidare underupplåtelser. Det har hävdats att lagen inte är tillämplig när en hyresgäst hyr ut en del av lägenheten till en inneboende.²⁴ Den tolkningen bygger på en tolkning av begreppet andra hand i lagtexten. Något stöd för att det skulle vara avsett finns inte i lagens förarbeten.²⁵

Om någon upplåter flera lägenheter, gäller lagen endast den första upplåtelsen. För en senare upplåtelse gäller i stället hyreslagen. En senare upplåtelse påverkas inte av att en tidigare gjord upplåtelse, för vilken lagen gäller, upphör. Om en lägenhet redan tidigare är upplåten enligt hyreslagens regler, kan inte en ny upplåtelse ske enligt lagen om uthyrning av egen bostad.²⁶ För att en av upplåtelseerna ska kunna ske enligt lagen om uthyrning av egen bostad måste hyresvärden alltså säga upp den hyresgäst vars hyresförhållande omfattas av hyreslagen och hyra ut båda lägenheterna på nytt. Upplåtelsen sker genom själva avtalet och inte vid tidpunkten för tillträdet.²⁷ Om en hyresvärd ingår ett hyresavtal med hyresgäst A, och efter det ingår ett hyresavtal med hyresgäst B, som får tillträde till sin lägenhet före hyresgäst A får tillträde till sin lägenhet, så gäller lagen om uthyrning av egen bostad för hyresförhållandet med hyresgäst A och hyreslagen för hyresförhållandet med hyresgäst B.

När en upplåtelse inte omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad, gäller hyreslagen fullt ut. Det gäller till exempel i fråga om hyresprövning (55 § hyreslagen). Om det rör sig om en upplåtelse av en bostadsrättslägenhet är det fråga om en upplåtelse i andra hand. Den månatliga avgift som bostadsrättshavaren betalar till föreningen är det som benämns årsavgift i bostadsrättslagen (7 kap. 14 §). Eftersom den avgiften tas ut med stöd av föreningsrättsliga grunder bör den inte vara att likställa med hyra.²⁸ Det innebär att hyrestaket vid vidareupplåtelser enligt 55 § fjärde stycket hyreslagen inte blir tillämp-

²⁴ Se Holmqvist & Thomsson, Privatuthyrningslagen (1 jan. 2022, Version 1, JUNO), kommentaren till 1 §.

²⁵ Se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18.

²⁶ Se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18, s. 76.

²⁷ Se RH 2020:41.

²⁸ Se Edling, Jordabalk (1970:994) 12 kap. 55 §, Lexino 2023-11-01 (JUNO).

ligt i en sådan situation. I stället får hyran bestämmas enligt bruksvärdesreglerna.

Även hyreslagens regler om hyrestid och uppsägning skiljer sig från vad som gäller enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Hyresgästen har enligt hyreslagen alltid rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid, i stället för med en månads uppsägningstid som gäller enligt lagen om uthyrning av egen bostad. En annan viktig skillnad är att en hyresgäst i ett hyresförhållande som omfattas av nämnda lag inte har något besittningsskydd, om inte parterna avtalar särskilt om att det ska finnas. Är det i stället hyreslagen som är tillämplig på hyresförhållandet kan hyresgästen i vissa situationer ha rätt till förlängning av hyresavtalet, så kallat direkt besittningsskydd.

När endast en del av en bostad upplåts, till exempel ett möblerat rum, utgör rummet en lägenhet i hyresrättslig mening. Om flera rum hyrs ut till olika hyresgäster, gäller lagen alltså endast upplåtelsen av det rum som först hyrts ut.²⁹

3.4.2 Förhållandet till hyreslagen

Lagen om uthyrning av egen bostad innehåller få bestämmelser i jämförelse med hyreslagen. Utgångspunkten är att hyreslagen gäller när inte lagen om uthyrning av egen bostad innehåller avvikande bestämmelser. Eftersom avvikande bestämmelser saknas i många frågor, ska stora delar av hyreslagen tillämpas även vid uthyrning enligt nämnda lag. Bland annat gäller bestämmelserna i hyreslagen om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (9–18 §§) och om hyresrättens förverkande (42–44 §§) även för sådana upplåtelser. Vid uthyrning enligt lagen om uthyrning av egen bostad har hyresgästen dock inte rätt till ett nytt hyresavtal om lägenheten före tillträdesdagen blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet (jämför 10 och 46 a §§ hyreslagen). Som närmare kommer att framgå av det följande finns i fråga om hyrestid och uppsägning (3–5 §§) och förlängning av hyresavtalet för bostadslägenheter (45–52 §§) i princip inget utrymme att tillämpa hyreslagens bestämmelser. Hyreslagen i dessa delar torde dock få betydelse om parterna avtalar om att någon viss bestämmelse ska gälla.

²⁹ Se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18, s. 76.

Trots att det inte uttryckligen framgår av lagen om uthyrning av egen bostad, finns det enligt den lagen ingen rätt till återbetalning av hyra som avser tiden före ansökan hos hyresnämnden om hyresvärden har tagit ut en hyra som är högre än vad som är tillåtet. Det beror på att 55 f § i hyreslagen om återbetalning utgår från att hyran bestäms vid en skälighetsbedömning.³⁰

Lagen om uthyrning av egen bostad innehåller inte bestämmelser om alla frågor som kan uppkomma vid en tvist. Hyreslagens bestämmelser får till exempel tillämpas i fråga om hyresnämndens prövning av en tvist om andra hyresvillkor än hyran (55 § åttonde stycket). Gränsen mellan lagarna är inte klar i alla delar.

3.4.3 Hyrestid och uppsägning

Parterna är fria att reglera hyrestiden, som kan vara bestämd på kort eller lång tid eller vara obestämd. Om hyrestiden inte har bestämts i hyresavtalet, gäller avtalet på obestämd tid. Hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Någon uppsägning krävs, till skillnad från hyreslagens huvudregel, inte för att avsluta ett sådant hyresförhållande. Hyresgästen har inte någon rätt till förlängning av avtalet, om parterna inte avtalar att en sådan rätt ska finnas. Om hyresgästen med hyresvärdens goda minne bor kvar i en lägenhet sedan ett avtal löpt ut kan parterna dock i vissa fall anses ha träffat ett avtal om förlängning av hyresavtalet (jämför 3 § tredje stycket 2 hyreslagen angående förlängning av avtal på bestämd tid i vissa fall som dock inte gäller vid privatuthyrning).

Hyresgästen har alltid rätt att säga upp avtalet så att det upphör att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden har å sin sida rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. Detta gäller, till skillnad från det som gäller enligt hyreslagen och normalt i övrigt enligt kontraktsrätten, även uppsägning i förtid av tidsbestämda avtal. Villkor om en längre uppsägningstid för hyresgästen eller en kortare uppsägningstid för hyresvärden är utan verkan (2 §). Bestämmelserna är alltså tvingande till förmån för hyresgästen i den delen. Parterna är i övrigt fria att

³⁰ Se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18, s. 79.

komma överens om att längre uppsägningstid ska gälla eller om att hyresvärden inte ska ha rätt att säga upp ett tidsbestämt avtal i förtid.

Bestämmelser om hyresrättens förverkande gäller vid privatuthyrning (42–44 §§ hyreslagen). Det gäller även möjligheten för hyresgästen att återvinna hyresrätten och de långtgående formkrav som ställs på vissa uppsägningar i förtid från hyresvärden. Hyresgästen kan å sin sida enligt allmänna rättsregler säga upp avtalet för omedelbart upphörande på grund av ett väsentligt avtalsbrott från hyresvärdens sida, normalt i fråga om lägenhetens skick.

3.4.4 Hyrans storlek och andra villkor för upplåtelsen

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har den som sänt meddelandet rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Parterna kan inte avtala om andra villkor än de som anges i lagen om uthyrning av egen bostad om dessa villkor är till nackdel för hyresgästen, eller den som har rätt att träda i hyresgästens ställe. Reglerna i lagen är alltså tvingande till hyresgästens förmån.

Huvudregeln för hyressättning enligt lagen om uthyrning av egen bostad är annorlunda än vid annan hyressättning. Hyresnämnden ska vid tvist om hyran, om inte en högre hyra följer av en prövning enligt 55 § hyreslagen, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Tanken kan sägas vara att man ska kunna dra nytta av den väl fungerande prismekanismen när ägda bostäder överläts. Hyresnämnden får inte fastställa en högre hyra än vad som följer av hyresavtalet.

Utgångspunkten för prövningen är vad parterna avtalat om hyran. Om hyran påtagligt överstiger summan av kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden, ska den på ansökan av hyresgästen sättas ned så att den inte längre överstiger denna nivå.

Kapitalkostnaden beräknas med utgångspunkt från en objektiv bedömning av bostadens marknadsvärde. Att lägenheten nyligen förvärvats till ett visst pris ger i många fall en god indikation om bostad-

ens marknadsvärde. Saknas en sådan indikation, får en jämförelse göras med vad liknande lägenheter överlåtits för.

På bostadens marknadsvärde beräknas en skälig avkastningsränta. Räntan har ingen koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader, utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Om hyresvärden lånat pengar för att köpa bostaden eller inte saknar betydelse. Den uppskattade räntekostnaden utgör kapitalkostnaden i bestämmelsens mening.

Den närmare gränsen för vilken avkastningsränta som kan anses skälig får enligt förarbetena bedömas i rättstillämpningen. En riktpunkt som anges är dock att en hyra som grundas på en avkastning ett par procentenheter över Riksbankens referensränta bör vara acceptabel. En rimlig utgångspunkt är att räntan, för att ge tillräcklig stabilitet, inte bestäms efter hur marknadsräntorna rör sig på kort sikt. Den bör i stället följa mer långsiktiga utvecklingstendenser.³¹

Till den beräknade kapitalkostnaden läggs driftskostnader för bostaden. Driftskostnaderna innefattar nödvändiga kostnader för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut. Det kan till exempel handla om kostnader för el och vatten och avgifter till bostadsrättsföreningen. De avgifter som kan bli aktuella vid en upplåtelse i andra hand är dels årsavgift, vilken normalt betalas månadsvis, dels avgift för andrahandsupplåtelse. Den senare får endast tas ut om det anges i föreningens stadgar. Storleken på avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet. Om en lägenhet upplåts under kortare tid än ett år, får avgiften motsvara högst det antal månader som lägenheten upplåtits (7 kap. 14 § femte stycket bostadsrättslagen). Hyresvärden har även rätt att tillgodoräkna sig viss ersättning för slitage av möbler, om lägenheten hyrs ut möblerad.

I fråga om driftskostnader avses de faktiska kostnaderna. Inget hindrar att parterna gör en uppskattning av dessa. I de fall ett sådant antagande leder till en alltför hög hyra kan den dock komma att sättas ned av hyresnämnden.

Den avtalade hyran har i praxis ansetts vara *påtagligt* högre än de typiska kostnaderna för bostaden om den överstiger dessa med fem procent eller mer.³² Som en jämförelse kan nämnas att vid en direktjämförelse med likvärdiga lägenheter enligt 55 § hyreslagen har i

³¹ Se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18, s. 78.

³² Se RH 2017:34.

praxis ansetts att en hyra som överstiger hyran för direkt jämförbara objekt med tio procent alltid *påtagligt* överstiger jämförelseobjektens hyra.³³ Skälet till att påtaglighetsrekvisitet i de två bestämmelserna bedömts på olika sätt i rättspraxis är dels att prövningen enligt lagen om uthyrning av egen bostad skiljer sig väsentligt från den som görs enligt hyreslagen, dels att det vid en prövning enligt den förra lagen inte finns något intresse av att inom ramen för påtaglighetsrekvisitet möjliggöra en allmän justering uppåt av hyresnivån. Mot bakgrund av detta har det ansetts finnas skäl att vid en sådan prövning tillåta en mindre marginal för när hyran ska anses påtagligt överstiga hyresvärdens kostnader, än vad som gäller vid en prövning enligt 55 § hyreslagen.³⁴

Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 januari 2022 infördes en möjlighet att som ett alternativ bestämma hyran efter en bruksvärdesprövning enligt 55 § hyreslagen, om detta medför en högre hyra än den kostnadsbaserade. Så kan vara fallet om marknadsvärdet för bostaden är mycket lågt, till exempel på svaga bostadsmarknader. Bestämmelsen bör enligt förarbetena också kunna användas i situationer när det är svårt att överhuvudtaget få fram ett marknadsvärde för bostaden, till exempel om upplåtelsen avser en del av ett hus eller ett fristående hus på en större fastighet. Hyresvärden kan alltså få hyran prövad enligt de bestämmelser som ger det högsta resultatet.

Vid prövning av hyran för möblerat eller omöblerat rum får hyresnämnden göra en uppskattning av kostnaderna för den uthyrda delen av bostaden. Upplåts till exempel en mindre del av en bostad, kan en hyra som beräknats på en större del av marknadsvärdet för bostaden ofta inte anses godtagbar.

Även hyresvärden får begära att hyresnämnden ska fastställa hyran till en viss nivå. Hyresvärdens möjlighet att begära hyresprövning har betydelse bland annat om parterna är oense om vilken hyra som avtalats. Hyresvärden kan då begära att hyresnämnden ska fastställa hyran till den hyresnivå som han eller hon anser följer av avtalet. Ett bifall förutsätter att den hyra som hyresvärden begär fastställd inte överstiger den högst tillåtna hyran. Om ansökan om

³³ Se till exempel RH 2013:9 I.

³⁴ Se RH 2017:34.

villkorsändring däremot grundas på att den avtalade hyran är för låg, ska den ogillas.³⁵

Vid tvister beträffande andra hyresvillkor än hyran tillämpas 55 § åttonde stycket hyreslagen som stadgar att villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp ska gälla i den mån det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

3.5 Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke till det (7 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614)). Det gäller om bostadsrättshavaren är en fysisk såväl som en juridisk person (7 kap. 6 § andra stycket).

Styrelsens samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen eller om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet i ett sådant fall kan begränsas till viss tid.

En bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten så länge det inte medför men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen (7 kap. 8 § bostadsrättslagen). Att ha en inneboende kräver alltså inget tillstånd. Avgörande för frågan om tillstånd behövs eller inte är om lägenheten upplåts för självständigt brukande. En person som ensam hade bott i en lägenhet som hon

³⁵ Se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18, s. 79.

hyrde i andra hand och förfogat över samtliga utrymmen, även kök och badrum, ansågs av Högsta domstolen ha haft rätt att självständigt nyttja lägenheten, trots att bostadsrättshavaren hade undantagit ett rum i lägenheten från uthyrningen.³⁶ Utgången blev den motsatta i ett mål som avgjordes av Högsta domstolen samtidigt som det nyss nämnda. Även i det målet hade bostadsrättshavaren undantagit ett rum från uthyrningen. Han övernattade dock i lägenheten någon gång i månaden, besökte den ett par gånger i veckan och utnyttjade då köket och det undantagna rummet samt fick sin post dit. Mot bakgrund av dessa förhållanden ansågs hyresgästen inte ha haft rätt att självständigt nyttja lägenheten.³⁷

Liksom vad som gäller för bostadsrättshavare får inte en hyresgäst utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande. Om det är fråga om en bostadslägenhet som hyresgästen inte använder som bostad i beaktansvärd utsträckning ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande (39 § hyreslagen). Med att hyresgästen använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning avses att den antingen används som permanentbostad eller som ett nödvändigt komplement till den fasta bostaden. För att vara en komplementbostad anges att en lägenhet som utgångspunkt används för övernattnings 2–3 dagar i veckan eller 80–100 dagar per år och att detta sker i samband med arbete eller studier.³⁸

Frågan om en bostadsrättslägenhet får upplåtas i andra hand för självständigt brukande avgörs i första hand av bostadsrättsföreningens styrelse. Om styrelsen inte samtycker till den aktuella andrahandsupplåtelsen kan bostadsrättshavaren få frågan prövad av hyresnämnden. Det finns ingenting som hindrar att föreningen, genom sina stadgar eller styrelsen, är mer generös med att bevilja andrahandsupplåtelser än vad som följer av lagen. Tillstånd till en andrahandsupplåtelse behövs oavsett om det är lagen om uthyrning av egen bostad eller hyreslagen som ska tillämpas på hyresförhållandet.

Möjligheterna för en bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand utökades genom en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2014. Före lagändringen krävdes att bostadsrättshavaren hade

³⁶ Se NJA 2001 s. 241 I.

³⁷ Se NJA 2001 s. 241 II.

³⁸ Prop. 2018/19:107, s. 66.

beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Numera krävs endast att bostadsrättshavaren har *skäl* för upplåtelsen.

Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand för att under en tid bo någon annanstans. Det som avses är situationer där bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten för att kunna återvända till den efter en tid. För att skäl för upplåtelsen ska anses föreligga bör det i allmänhet vara tillräckligt att de anförda skälen innefattar ett rimligt behov för bostadsrättshavaren av att behålla lägenheten.³⁹

Exempel på vanliga situationer där ett tillstånd kan ges är när bostadsrättshavaren vill studera eller arbeta på annan ort, vistas utomlands eller på annan ort i landet, vårda en anhörig eller sammanbo med någon på prov. Provsamboende anses som utgångspunkt utgöra skäl för upplåtelse i andra hand under ett års tid, eftersom det efter denna tid i de flesta fall bör stå klart för de inblandade om samboendet ska fortsätta eller inte.⁴⁰

Tillstånd kan också lämnas till exempel när den som förvärvar en bostadsrätt vill upplåta lägenheten under en övergångstid för att kunna avsluta en tjänst eller liknande. En sådan situation är när en bostadsrätt förvärvas inför pensionering.⁴¹

I vissa fall kan även skäl som snarast hänför sig till hyresgästen vara godtagbara. Det kan till exempel komma i fråga att lägenheten upplåts till en närstående för att under en tid bereda honom eller henne en bostad.⁴² Exempelvis kan en förälder få tillstånd att under en tid hyra ut sin bostadsrätt till sitt barn. En förutsättning för att det ska vara ett godtagbart skäl är dock att bostadsrättshavaren även i en sådan situation har ett rimligt behov av att behålla lägenheten.⁴³ Att hyra ut sin lägenhet i avvaktan på att ens barn i framtiden ska kunna bosätta sig där genom en andrahandsupplåtelse har dock inte ansetts vara ett sådant skäl som bör godtas.⁴⁴

Om bostadsrätten är svår att sälja på grund av de rådande marknadsförutsättningarna kan en upplåtelse tillåtas för att ge bostadsrättshavaren ett visst utrymme att avvakta med försäljningen. Detta motiveras med att en bostadsrätt ofta är viktig för bostadsrätts-

³⁹ Se prop. 2013/14:142, s. 21.

⁴⁰ Se Svea hovrätts beslut den 15 juni 2021 i mål nr ÖH 11646-20.

⁴¹ Se prop. 2013/14:142, s. 21 f.

⁴² Se prop. 2013/14:142, s. 22.

⁴³ RH 2020:23.

⁴⁴ Se till exempel Svea hovrätts beslut den 19 maj 2023 i mål nr H 15465-22.

havaren i privatekonomiskt hänseende och att det därför är naturligt att bostadsrättshavaren vill avvakta något med en försäljning om bostadsrätten är svår att sälja på acceptabla villkor. Har marknaden inte förbättrats på ett år, finns normalt inte skäl att låta bostadsrättshavaren avvakta längre med försäljningen.⁴⁵

Att en försäljning inte kan ske på acceptabla villkor innebär att det som regel ska vara fråga om en påtaglig sänkning av marknadspriset för den aktuella lägenheten i närtid. Enbart det förhållandet att en bostadsrättshavare behöver sälja sin lägenhet utan vinst eller med en mindre förlust innebär inte att försäljningen inte sker på acceptabla villkor.⁴⁶ En bostadsrättshavare som hade köpt sin bostadsrätt i slutet av 2020 för 1 000 000 kronor hade vid tidpunkten för hyresnämndens prövning i juli 2023 haft bostadsrätten ute till försäljning under tre månader för 1 150 000 kronor. Ingen spekulant hade visat intresse för att köpa den. Mot bakgrund av den förhållandevis korta tid bostadsrätten hade legat ute till försäljning och det höga pris som begärdes kunde försäljningsförsöket enligt hyresnämnden inte tas till intäkt för att bostadsrätten var svårsåld. Mot bakgrund av bland annat att mäklaren hade bedömt att ett troligt försäljningspris var 800 000 kronor ansåg hyresnämnden det utrett att priset på bostadsrätter hade försämrats påtagligt under senare tid och att det därför kunde vara svårt för bostadsrättshavaren att sälja sin bostadsrätt på acceptabla villkor. I hovrätten gjorde bostadsrättshavaren gällande att han, med mäklararvode, skulle göra en förlust om cirka 39 procent vid en försäljning. Hovrätten gjorde ingen annan bedömning än hyresnämnden.⁴⁷

Bostadsrättshavarens skäl väger normalt lättare med tiden. När bostadsrättshavaren bor någon annanstans är det efter några års tid ofta inte ett tillräckligt skäl för att lägenheten upplåts i andra hand. En bostadsrättshavare som redan haft sin lägenhet upplåten i andra hand under tre år och inte presenterade några konkreta planer på att flytta tillbaka ansågs inte ha tillräckliga skäl för fortsatt upplåtelse i andra hand på grund av arbete på annan ort.⁴⁸ Det finns också omständigheter som inte kan motivera en upplåtelse. Framför allt är

⁴⁵ Se prop. 2013/14:142, s. 14 och 22.

⁴⁶ Svea hovrätts beslut den 3 maj 2023 i mål nr H 13148-22.

⁴⁷ Svea hovrätts beslut den 3 november 2023 i mål nr H 10582-23.

⁴⁸ RH 2022:25.

enbart bostadsrättshavarens vilja att tillgodogöra sig hyra för lägenheten inte ett tillräckligt skäl för tillstånd.⁴⁹

Mot bostadsrättshavarens skäl att upplåta lägenheten i andra hand ska vägas om föreningen har befogad anledning att vägra samtycke. Föreningens invändningar kan avse den tilltänkta hyresgästens personliga kvalifikationer, till exempel att hyresgästen kan förväntas uppträda störande. Om andrahandsupplåtelser sker i sådan omfattning att det är svårt att få till stånd en väl fungerande förvaltning i föreningen kan det också utgöra en befogad anledning att vägra samtycke. I linje med att bostadsrättshavarens skäl normalt väger lättare med tiden kan föreningens olägenheter med tiden väga tyngre vid bedömningen av om tillstånd ska ges.⁵⁰ En förening som ställde upp ett villkor om att andrahandshyresgästen skulle ha en ansvarsförsäkring som täckte skador som denne skulle kunna orsaka i föreningens fastighet ansågs inte ha befogad anledning att vägra samtycke till den begärda andrahandsupplåtelsen.⁵¹

3.6 Ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

Det är straffbart att begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål (65 a § hyreslagen). Undantag gäller vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Vid sådan förmedling får ersättning tas ut enligt vad som anges i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. Av denna följer att ersättningen, inklusive mervärdesskatt, får uppgå till högst 3 000 kronor för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1 000 kronor för ett möblerat eller omöblerat rum. Vidare anges att ersättning får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal. De nuvarande ersättningsnivåerna har gällt sedan 2003 och har alltså inte justerats med inflationen.

Den som bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter omfattas av fastighetsmäklarlagen (2021:516) och ska som utgångspunkt vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (se 2 kap. 1–3 §§). För registrering gäller ett antal villkor, bland annat att hyresförmed-

⁴⁹ Se prop. 2013/14:142, s. 22.

⁵⁰ Se prop. 2013/14:142, s. 22 f.

⁵¹ Se RH 2020 :10.

laren har tillfredsställande utbildning och är redbar och i övrigt lämplig att vara verksam som hyresförmedlare (2 kap. 8 §). Lagen innehåller också bestämmelser om hur hyresförmedlaren ska utföra sitt uppdrag och vilka skyldigheter han eller hon har gentemot upplåtare (hyresvärden) och motparten (hyresgästen). Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de registrerade hyresförmedlarna. För verksamheter som inte bedrivs enligt lagen finns bestämmelser om disciplinpåföljder och straffansvar. Bestämmelserna i fastighetsmäklarlagen är tillämpliga på yrkesmässig förmedling av både första- och andrahandskontrakt.⁵²

⁵² Se prop. 2002/03:71, s. 8.

4 Bostadsmarknaden för privatuthyrning

4.1 Utvecklingen sedan lagen om uthyrning av egen bostad trädde i kraft

4.1.1 Bostadssituationen i Sverige i dag

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig både för individen och för samhället. För individen utgör en bostad en trygg punkt i tillvaron och är på många sätt grunden för ett fungerande vardagsliv. Brist på bostäder minskar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket i sin tur försvårar matchningen och minskar rörligheten på arbetsmarknaden. Det kan ytterst leda till lägre sysselsättning och tillväxt.

Hyresmarknaden utgör en viktig del av bostadsmarknaden. Den är inkörsporten till bostadsmarknaden för många människor som inte vill eller har råd att köpa en bostad. Hyresrätten är också en flexibel boendeform som vid flytt innebär korta ledtider och låga transaktionskostnader. Det kan passa den som tillfälligt vill studera eller arbeta på annan ort eller i övrigt önskar mer flexibilitet eller högre servicegrad i sitt boende.

I Sverige i dag är det dock brist på bostäder, framför allt hyresrätter på vissa orter och kötiderna för att få ett förstahandskontrakt i någon av storstadsregionerna är lång.¹ Det finns dock regionala skillnader och även skillnader i fråga om olika typer av boenden och lägen. Boverket gör årligen uppföljning av läget på bostadsmarknaden genom bostadsmarknadsenkäten (BME). BME är en sammanställning av kommunernas egna bedömningar av det aktuella läget på bostadsmarknaden. I BME 2024 uppgav 148 kommuner underskott på bo-

¹ Se närmare om detta i utredningens delbetänkande, SOU 2024:62.

städer, 119 kommuner balans och 21 kommuner överskott.² Boverket har bedömt att det behövs 67 300 nya bostäder per år fram till och med 2030 för att möta behovet.³

Framför allt grupper som är nya på bostadsmarknaden, såsom unga, studenter och nyanlända, har svårt att tillgodose sina bostadsbehov.⁴ Uthyrningen av privatägda bostäder utgör ett komplement till den ordinarie hyresmarknaden.

Sveriges förenade studentkårer (SFS) granskar varje år bostadsituationen i landets studentstäder inför höstens terminsstart. Varje stad kategoriseras sedan som grön, gul eller röd. En studieort blir grön om den kan erbjuda studenter ett tryggt boende inom en månad. Med tryggt boende avses bland annat att det ska vara ett permanent förstahandskontrakt som gäller under hela studieperioden. En studieort blir gul om den någon gång under höstterminen kan erbjuda studenter ett boende med förstahandskontrakt som gäller under hela studieperioden. Om en studieort inte kan erbjuda ett boende under höstterminen kategoriseras den som röd. 2024 ingick 36 städer i undersökningen. Av dessa kategoriserades 15 som gröna, 9 som gula och 12 som röda.⁵

För en utförligare redogörelse av bostadsbehovet och bostadsbyggandet i Sverige i dag, se utredningens delbetänkande.

4.1.2 Uthyrning av bostäder kan ske på olika sätt

Uthyrning av bostäder kan ske på olika sätt. Enskilda hyresgäster kan hyra ut sina bostäder i andra hand direkt till en person som han eller hon känner eller har fått rekommenderad av en närstående eller bekant. På samma sätt kan det gå till vid uthyrning av bostadsrättslägenheter eller ägda boenden, men det senare är då en uthyrning i första hand. Hyresvärdar och hyresgäster kan också ta hjälp av olika aktörer vid förmedlingen av bostäder, till exempel en förmedlingsplattform eller en hyresförmedlare. En tredje variant är att bostaden hyrs ut till en mellanhand, ett företag, som i sin tur hyr ut lägen-

² Riket – Boverket. 2025-04-25.

³ Boverket (2023). *Behov av bostadsbyggande 2023–2030*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2023/>. Hämtad 2023-11-27.

⁴ Boverket (2023). *Öppna data – Boverkets bostadsmarknadsenkät*.

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>. Hämtad 2023-11-27.

⁵ SFS Bostadsrapport 2024.

heterna. De olika sätten att gå till väga vid uthyrning av bostäder förklaras närmare nedan.

Uthyrning genom förmedlingsplattform

Med förmedlingsplattform avses företag eller organisationer som tillhandahåller tjänster som innebär att bostäder förmedlas. Inriktningen och tjänsteutbudet skiljer sig åt men gemensamt för dessa företag är att de inte är part i ett hyresavtal. Tjänsterna består främst av annonsplattformar, det vill säga webbplatser med annonser om tillgängliga bostäder vilka hyresvärdar har lagt upp för att hitta hyresgäster. Vissa av förmedlingsplattformarna erbjuder också vad de brukar kalla för trygghetsskapande tjänster, till exempel funktioner för att matcha hyresvärd och hyresgäst, hantering av depositioner, kreditkontroller av hyresgästen, viss hjälp med juridiska frågor samt hantering av hyresbetalningar.

Det finns även ideella förmedlingsplattformar som hjälper till vid uthyrning av bostäder. De ideella aktörerna är ofta inriktade mot vissa grupper på bostadsmarknaden, till exempel studenter. De ideella aktörernas tjänster är oftast gratis för både hyresvärdar och hyresgäster, men de erbjuder endast enklare tjänster som annonsering och information.

I en rapport från 2017 konstaterar Statskontoret att framväxten av förmedlingstjänster till viss del har ökat tryggheten på andrahandsmarknaden. De så kallade trygghetsskapande tjänsterna minskar den ekonomiska otryggheten som både hyresgästen och hyresvärden kan uppleva i samband med förmedlingen av privatbostäder för uthyrning. Även risken för bedrägerier kan minska.⁶

Webbplatserna som enbart består av annonsplattformar är vanligtvis gratis för användarna, medan de trygghetsskapande förmedlingstjänsterna endast är tillgängliga mot betalning. Avgiftsmodellerna skiljer sig åt mellan förmedlingsplattformarna men gemensamt är att hyresgästen oftast får betala för tjänsterna, medan tjänsterna vanligtvis inte kostar något för hyresvärden. Det innebär i förlängningen att den som hyr i andra hand har ytterligare kostnader utöver de ofta höga andrahandshyrorna.⁷

⁶ Statskontoret (2017:11).

⁷ Statskontoret (2017:11).

Förmedlingsplattformarnas avgiftsmodeller är oftast inte transparenta. I vissa fall framgår inte kostnaden för tjänsten på webbsidan, och i andra fall finns information om avgifter endast i företagets villkor eller policyer som inte är tillgängliga för vem som helst.⁸

En vanlig avgiftsmodell är att hyresgästen betalar en procentandel till företaget på mellan två och 15 procent av hyresbeloppet, utöver hyran till hyresvärden. Det kan även tillkomma andra avgifter. Hyran som anges i annonsen är oftast inklusive serviceavgiften till företaget.⁹

En annan vanligt förekommande modell är att hyresgästen betalar en månatlig så kallad serviceavgift utöver hyra. Det kan röra sig om en tillkommande fast avgift på till exempel 1 500 kronor per månad. Enligt företagen är avgiften betalning för den service och trygghet som hyresgästen erhåller. Det finns även företag som tar ut en engångsavgift av hyresgästen som motsvarar 25 procent av den första månadshyran.¹⁰

Ytterligare en modell är att hyresgästen betalar för en prenumeration eller ett medlemskap. En bostadssökande utan en prenumeration eller ett medlemskap ser endast en annons med begränsad information, exempelvis bostadens storlek, vilken stad bostaden ligger i, hyra och tillträdesdatum, men genom att betala till exempel 350 kronor i månaden kan bostadssökanden ta kontakt med hyresvärden. Det rör sig om förmedlingsplattformar som primärt består av sökmotorer som samlar lediga bostäder och länkar vidare till ursprungskällan.¹¹

Det förekommer också företag som inte gör några påslag på hyran men där hyresgästen och/eller hyresvärden betalar för tilläggstjänster. En bostadssökande kan till exempel betala 995 kronor för att få information om nya tillgängliga bostäder före icke-betalande sökanden och får därmed möjlighet att kontakta hyresvärden tidigare, och 1 500 kronor för ett skraddarsytt hyreskontrakt. En hyresvärd kan till exempel behöva betala 395 kronor för att få sin annons att synas högre upp i sorteringen, och 495 kronor för uthyrningskonsultation.¹²

Frågan är om de här avgifterna är förenliga med reglerna om förbud mot att begära eller ta emot särskild ersättning för att upplåta

⁸ SOU 2023:65, s. 118.

⁹ SOU 2023:65, s. 119.

¹⁰ SOU 2023:65, s. 119.

¹¹ SOU 2023:65, s. 119.

¹² SOU 2023:65, s. 119.

en lägenhet eller för bostadsförmedling enligt 65 och 65 a §§ i hyreslagen. Den så kallade engångsavgiften förefaller inte vara någon form av deposition eller säkerhet för hyresavtalet eftersom det inte framgår att summan ska återbetalas. Det ligger således nära till hands att se det som bostadsförmedling och att avgiften är en förmedlingsavgift. Den får då inte basera sig på en procent av hyresbeloppet utan får högst uppgå till de föreskrivna 3 000 kronorna. Dessutom tillkommer ett krav på registrering enligt fastighetsmäklarlagen.

Uthyrning genom hyresförmedlare

En hyresförmedlare förmedlar bostäder mellan någon som vill hyra ut och någon som vill hyra en bostad. Skillnaden mellan en förmedlingsplattform och en hyresförmedlare är att den senare har ett uppdragsavtal från antingen hyresvärden eller den som söker en bostad att hyra. Hyresförmedlare och företag som bedriver hyresförmedling ska som utgångspunkt vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen som är tillsynsmyndighet för fastighetsmäklarbranschen. I likhet med förmedlingsplattformar är inte heller hyresförmedlare part i det faktiska hyresavtalet mellan en hyresvärd och en hyresgäst.

Även så kallade relocationföretag bedriver i viss mån hyresförmedling och är i vissa fall registrerade som hyresförmedlare. Relocationföretag hjälper företag som anställer folk från andra länder eller från andra städer i Sverige med en rad tjänster, bland annat att hitta bostäder samt juridisk, administrativ hjälp med personnummer och bankkonto. Relocationföretagen har bland annat kontakt med mellanhandsföretag för att hitta tillgängliga bostäder, men är inte själva part i hyresavtal.

Uthyrning genom mellanhandsföretag

Med mellanhandsföretag avses företag som hyr bostadslägenheter av en hyresvärd för att sedan hyra ut dem i andra hand. Det är vanligt att mellanhandsföretagen använder begreppet "företagsbostäder". I vissa fall hyr företaget lägenheten av mellanhandsföretaget och upplåter den till den anställda.

Utredningen *Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden* (SOU 2023:65) har tolkat begreppet företagsbostäder som att det omfattar dels att mellanhandsföretaget hyr ut till företag som i sin

tur hyr ut till sin personal, dels att mellanhandsföretaget hyr ut direkt till privatpersoner på uppdrag av personens arbetsgivare.

Företagsbostäder ska hållas isär från begreppet personalbostäder som innebär att en anställds hyresavtal är kopplat till anställningen. Det är fallet när ett företag hyr ut bostäder i andra hand direkt till sina anställda. Hyreslagen reglerar vad som gäller för personalbostäder, till exempel bryts besittningsskyddet om anställningen upphör.

Mellanhandsföretagen har ofta hyrt hyreslägenheter på blockhyresavtal. Då omfattar hyresavtalet mer än tre lägenheter på samma avtal. Det förekommer också uthyrning med en bostadslägenhet per avtal. När uthyrningen sker genom en mellanhand innebär det att den person som faktiskt bor i bostaden inte är andrahandshyresgäst utan tredjehandshyresgäst.

Mellanhandsföretagen marknadsför sig i förhållande till fastighetsägare genom att de tar hand om hela uthyrningsprocessen. De uppger att de står för marknadsföring, att hitta hyresgäster och göra kontroll av dem, att de tecknar hyresavtal och sköter all administration och kontakt med hyresgästerna. De hanterar även viss drift och underhåll av fastigheten.¹³ Mellanhandsföretagen kan sägas verka i gränslandet mellan andrahandsuthyrning och hyresförmedling.

4.1.3 Utbudet av bostäder på privatuthyrningsmarknaden

När en privatperson hyr ut hela eller delar av sin bostadsrättslägenhet, villa, ägarlägenhet eller annat ägt boende, till exempel ett Attefallshus, rör det sig i regel om vad som i detta betänkande benämns som privatuthyrning. Det är som utgångspunkt en fysisk person. Om samma person hyr ut mer än två bostäder rör det sig i regel om uthyrning i näringsverksamhet.¹⁴

När en bostadsrättslägenhet hyrs ut av bostadsrättshavaren rör det sig om en upplåtelse i andra hand. När en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller annat ägt boende hyrs ut av ägaren rör det sig hyresrättsligt om en upplåtelse i första hand.

Det finns flera svårigheter med att träffsäkert ange hur många bostäder som privatpersoner erbjuder inom det som i betänkandet benämns marknaden för privatuthyrning.

¹³ SOU 2023:65 s. 135.

¹⁴ Se närmare om detta i kapitel 3 "Gällande rätt".

En försvårande faktor är att marknaden för privatuthyrning, till skillnad från professionell uthyrningsverksamhet, är informell till sin natur. Det är en liten delmarknad av den totala bostadsmarknaden och upplåtelseerna registreras inte av någon myndighet. En följd av detta är att statistik saknas i flera delar, och den statistik som finns att tillgå är av olika anledningar inte heltäckande eller helt tillförlitlig.

För uthyrning av andra ägda boenden än bostadsrättslägenheter krävs vidare inte något tillstånd. När det gäller andrahandsupplåtelser av bostadsrättslägenheter, vilka kräver tillstånd, utgörs dessutom en del av marknaden av olovlig verksamhet. I sådana fall ligger det i såväl hyresvärdens som hyresgästens intresse att hålla andrahandsupplåtelsen okänd.

De nämnda förhållandena bidrar även med osäkerhet när det kommer till att bedöma vilken betydelse lagen om uthyrning av egen bostad haft för utbudet på privatuthyrningsmarknaden. Frånvaron av tillförlitlig statistik om uthyrningen av bostadsrättslägenheter, lägenheter i en- eller tvåfamiljshus, ägarlägenheter eller andra ägda boenden för tiden före ikraftträdandet, det vill säga den 1 februari 2013 accentuerar svårigheten.

För att få en uppfattning om hur marknaden ser ut och har utvecklats över tid får ledning hämtas från aktörer som på olika sätt kommer i kontakt med privatuthyrningsmarknaden. Med hjälp av sådana datapunkter är det möjligt att få en uppfattning om den ungefärliga omfattningen av marknaden för privatuthyrning.

Även om det alltså inte går att få ett säkert svar på hur omfattningen av privatuthyrningsmarknaden ser ut, talar de undersökningar och den statistik som redogörs för nedan för att omfattningen har ökat de senaste tio åren.

Uppgifter från andra myndigheter och intressenter

Boverket och SCB

Boverket fick i sitt regleringsbrev för 2018 i uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden. Myndigheten skulle undersöka marknadens omfattning och hyresnivåer samt analysera resultatet och ställa det i relation till kvinnors och mäns disponibla inkomster och utvecklingen på övriga bostadsmarknaden. I uppdraget ingick

också att lämna förslag på hur en återkommande uppföljning kunde genomföras för att utvecklingen skulle kunna följas över tid.¹⁵

Boverket framhåller i sin rapport att det finns en stor osäkerhet rörande andrahandsmarknadens omfattning. Ett problem är bortfallet, som dels beror på att det är svårt att hitta personer som bor i andra hand på grund av att de ofta kan vara folkbokförda på en annan adress, dels på grund av att de inte svarar på undersökningar. Bortfallet i kombination med att det är en relativt liten grupp som bor i andra hand gör att det är svårt att få ett tillräckligt stort statistiskt underlag. Enligt Boverket var en rimlig uppskattning att omfattningen av andrahandsmarknaden 2018 låg på över 200 000 uthyrningar per år, vilket inkluderar andrahandsuthyrning av hyresrätter.¹⁶ I Boverkets uppdrag ingick inte att undersöka korttidsuthyrningen. Boverket baserade sina skattningar på bland annat SCB:s undersökning Hushållens Boendegifter (BUT). SCB beräknade att mellan 131 000 och 202 000 hushåll bodde i andra hand 2015. Det fanns dock vissa osäkerheter med uppgifterna, varför SCB inte kunde svara för deras tillförlitlighet. Boverket framhåller dock att SCB:s uppskattning anses stämma med andra beräkningar, till exempel en mätning som SBAB genomförde 2016.¹⁷

Det kan nämnas att SCB årligen redovisar statistik över hushållens boendeform i undersökningen Hushållens boende. Statistiken är dock utformad på ett sådant sätt att det inte av denna går att dra några slutsatser om hur många som bor i andra hand. Det beror bland annat på att de redovisade upplåtelseformerna avser fastighetens ägarförhållanden och inte boendeförhållandena.¹⁸

Skatteverket

När privatpersoner hyr ut småhus, ägarlägenheter eller bostadsrättslägenheter med överskott, redovisas överskottet som inkomst av kapital i inkomstdeklarationen. Vid redovisning av hyresintäkter från andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet får två avdrag göras, ett schablonavdrag på 40 000 kronor och ett avdrag för av-

¹⁵ Regeringsbeslut N2017/07683/SUBT, N2017/07265/KLS och N2017/01453/SUBT. *Regeringsbrev för budgetåret 2018 avseende Boverket inom utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.*

¹⁶ Boverket (2018). *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden*. Rapport 2018:29, s. 6.

¹⁷ SBAB (2017). *Andrahandsuthyrning av bostäder*. SBAB analys 26 maj 2017.

¹⁸ Hushållens boende 2024. 25-04-25.

gifter till bostadsrättsföreningen. Vid redovisning av hyresintäkter från uthyrning av småhus och ägarlägenheter får utöver schablonavdraget göras avdrag med 20 procent av hyresintäkten. Endast överskottet, efter avdrag, tas upp i deklarationen. En privatperson som inte uppvisat större överskott än schablonavdraget har således inte deklarerat för inkomsten och syns därför inte i den redovisade statistiken. Vidare är det inte säkert att samtliga personer som hyr ut deklarerar sina hyresintäkter. Det kan nämnas att det sedan den 1 januari 2023 finns en skyldighet för den som tillhandahåller en digital plattform för till exempel uthyrning av bostäder att lämna kontrolluppgifter till Skatteverket.

Tabell 4.1 Deklarerat överskott av hyresintäkter vid uthyrning av privatbostad under inkomståren 2013–2023

Inkomstår	Antal personer	Belopp (kronor)
2013	49 133	1 267 614 334
2014	50 851	1 372 792 739
2015	55 181	1 590 885 061
2016	61 373	1 860 888 937
2017	65 546	2 051 573 042
2018	70 236	2 286 791 855
2019	73 988	2 470 005 295
2020	74 612	2 515 273 865
2021	76 892	2 676 468 236
2022	81 780	3 054 207 246
2023	96 952	3 808 927 059

Källa: Skatteverket. Skatteverkets statistikportal 2025-04-25.

Schablonavdraget har varit 40 000 kronor sedan inkomståret 2013.¹⁹ Som framgår av tabellen har antalet personer som deklarerat överskott av hyresintäkter vid uthyrning av privatbostad kontinuerligt ökat sedan dess. Skatteverkets uppgifter inkluderar dock även korttidsuthyrning. Denna form av uthyrning har ökat de senaste åren. Det visar statistik från fyra ledande digitala förmedlingsplattformar som Fastighetsägarna låtit företaget Sweco analysera.²⁰

¹⁹ Inför budgetpropositionen 2024 remitterade regeringen en promemoria med förslag om höjt schablonavdrag till 50 000 kronor per år. Förslaget kom dock inte med i budgetpropositionen för 2024.

²⁰ Sweco (2022). *Korttidsuthyrning via förmedlingsplattformar. Analys av marknaden i Sverige och Stockholm.*

Länsstyrelsen i Stockholm

Länsstyrelsen i Stockholm genomför sedan 2011 medborgarundersökningar vartannat år. Medborgarundersökningen är en urvalsundersökning som omfattar 18 000 personer i åldrarna 18–85 år. Frågorna som ställs i undersökningen handlar om synen på boende, arbete, trygghet, förtroendet för olika samhällsfunktioner med mera.

Den senaste undersökningen genomfördes under våren 2023 och besvarades av drygt 8 800 personer. Av dessa uppgav 3,8 procent att de hyrde sin bostad i andra eller tredje hand och 6,6 procent att de var inneboende. Bland yngre mellan 18 och 30 år är andelarna högre, 8,2 procent uppgav att de bodde i andra hand och 19,8 procent att de var inneboende.²¹

Bostadsrättsorganisationer

Utredningen har varit i kontakt med flera bostadsrättsorganisationer för att ta reda på om de har tillgång till statistik eller närmare uppgifter om hur antalet upplåtelser av bostadsrättslägenheter i andra hand sett ut över tid. Bostadsrätterna och HSB har inte kunnat lämna några uppgifter om detta. En större organisation på marknaden, Riksbyggen, hanterar dock den ekonomiska förvaltningen för bostadsrättsföreningar som är anslutna till organisationen. Förvaltningen omfattar cirka 175 000 bostadsrättslägenheter. Under åren 2018–2023 har antalet registrerade andrahandsupplåtelser legat på en relativt jämn nivå, se tabell 4.2 nedan.

²¹ Länsstyrelsen Stockholm (2023). *Medborgarundersökning i Stockholms län 2023. Resultat-
tabeller på länsnivå samt uppdelning på kön, ålder och bakgrund 2023*. Rapport 2023:26.

Tabell 4.2 Antal andrahandsupplåtelser i föreningar kopplade till Riksbyggen

Åren 2018–2023

År	Antal andrahandsupplåtelser
2018	4 013
2019	3 977
2020	3 818
2021	3 473
2022	3 719
2023	4 283

Källa: Riksbyggen.

Jämförelsevis kan nämnas att antalet bostadsrätter i Sverige vid utgången av år 2022 uppgick till drygt 1,2 miljoner.²²

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen är en rikstäckande förening med över 500 000 medlemmar. Medlemmarna har bland annat rätt till rådgivning och juridisk hjälp.

I tabellen nedan kan man se det totala antalet registrerade medlemsärenden under ett antal år samt vilket antal och vilken andel av dessa som avsett lagen om uthyrning av egen bostad. Medlemsärenden registreras dock inte utifrån den lag som är tillämplig, utan utifrån vilket problem hyresgästen uppger sig ha. Hyresgästföreningen uppskattar att 5–10 procent av ärendena rör lagen om uthyrning av egen bostad.²³ Uppgifterna i tabellen syftar inte till att ge en på detaljnivå korrekt bild av hur många av ärendena som faktiskt rör den lagen. Tabellen visar inte desto mindre att ärenden som registrerats som rörande lagen om uthyrning av egen bostad har ökat kontinuerligt både i absoluta tal och relativt andra ärenden under den angivna tidsperioden.

²² Boverket (2023). *Bostadsbeståndet i Sverige*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsbestandet/>. Hämtad 2024-03-12.

²³ Uppgifter i mejl från Hyresgästföreningen 2023-11-17.

Tabell 4.3 Medlemsärenden rörande lagen om uthyrning av egen bostad 2015–2022

År	Totalt antal registrerade medlemsärenden	Antal medlemsärenden rörande lagen om uthyrning av egen bostad	Andel medlemsärenden rörande lagen om uthyrning av egen bostad
2015	66 106	132	0,20%
2016	66 015	272	0,41%
2017	65 885	395	0,60%
2018	67 661	497	0,73%
2019	65 896	533	0,81%
2020	63 701	745	1,20%
2021	58 016	665	1,15%
2022	56 875	718	1,26%

Uppgifter i mejl från Hyresgästföreningen 2023-11-17.

Statistik från förmedlingsplattformar

Annonssdata från företag som förmedlar bostäder i andra hand kan också ge en bild av omfattningen av andrahandsmarknaden. Data från annonser måste dock tolkas med försiktighet. En majoritet av uthyrningen av lägenheter i andra hand förmedlas troligen inte via annonser hos förmedlingsföretag utan via kontakter eller privata rekommendationer.²⁴ Det är inte heller säkert att en lägenhet som annonserats ut faktiskt blir uthyrd. En lägenhet kan också hyras ut vid flera tillfällen vilket genererar flera uthyrningar i statistiken. En lägenhet kan också finnas på flera webbplatser. Data från olika förmedlingsplattformar är inte heller helt jämförbara eftersom vissa företag redovisar uppgifter över antalet registrerade bostäder medan andra gör det över antalet annonser. Annonssdata kan dock ge en indikation om hur andrahandshyrorna utvecklas och vilken typ av bostäder som hyrs ut och var.

Qasa är en av Sveriges största marknadsplatser för privatuthyrning och uthyrning av hyresrätter i andra hand. Enligt Hyresrapporten från Blocket x Qasa ökade antalet bostadsannonser ”explosionsartat” under 2023. I hela Sverige ökade antalet annonser om att hyra ut sin bostad med 50 procent under 2023. Störst var ökningen i januari,

²⁴ Statkontoret (2017). *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder*. Rapport 2017:11, s. 61 f.

då ökade antalet annonser med 87 procent jämfört med januari 2022. I december 2023 när ökningen var som minst ökade antalet annonser med 18 procent jämfört med samma månad året innan. Det ökade utbudet på marknaden märktes av i alla Sveriges tio största städer. Störst var ökningen i Stockholm, där antalet annonser ökade med 40 procent under perioden. I Göteborg och Malmö låg ökningen på cirka 35 procent. Enligt Qasa var det inflation och räntehöjningar som ledde till att utbudet på andrahandsmarknaden ökade, framför allt vad gäller bostadsrättslägenheter.²⁵ I takt med att räntorna började gå ner under 2024 minskade utbudet. I hela landet minskade utbudet på andrahandsmarknaden med 6 procent under 2024.²⁶

Under perioden 2019 till och med 2023 har totalt cirka 300 000 hem annonserats ut hos Qasa.²⁷ Det vanligaste uthyrningsobjektet som annonseras hos Qasa är bostadsrättslägenheter i storstadsområdena, framför allt en- och tvårumslägenheter. Hyresrätter utgör en minoritet av de annonserade bostäderna.²⁸

Av tabellen nedan framgår dels hur många (avrundat till närmsta tusental) bostadsannonser som publicerats per år under 2019–2023, dels hur många förfrågningar från hyresgäster som kommit in per publicerat hem i snitt under samma period.

Tabell 4.4 Antal publicerade bostadsannonser respektive antal förfrågningar per publicerad annons

Perioden 2019–2023

År	Antal publicerade bostadsannonser	Antal förfrågningar per publicerad annons
2019	21 000	33
2020	65 000	25
2021	48 000	27
2022	69 000	21
2023	100 000	13

Källa: Qasa.

²⁵ Blocket x qasa (2024). *Hyresrapporten – En sammanfattning av 2023 års hyror och utbud på andrahandsmarknaden.*

²⁶ Qasa (2025). *Hyresrapporten 2024. En sammanfattning av hyror, utbud och ansökningar på andrahandsmarknaden 2024.*

²⁷ Mejl från Qasa 24-02-22.

²⁸ Möte med Qasa 23-12-06.

Gränsdragningen mot inneboende

Det är svårt att veta hur många som hyr en del av en bostad, det vill säga är inneboende. För den som hyr ut sin villa eller ägarlägenhet krävs det inte något tillstånd vare sig man hyr ut hela eller en del av bostaden. För den som hyr ut en del av sin bostadsrättslägenhet krävs det inte heller, till skillnad från när hela lägenheten hyrs ut, något samtycke från bostadsrättsföreningen eller tillstånd från hyresnämnden. En förutsättning för att det ska vara fråga om en uthyrning som inte kräver samtycke eller tillstånd är dock att det inte rör sig om en uthyrning av lägenheten för självständigt brukande.

Länsstyrelsen i Stockholms medborgarundersökning tyder på att antalet inneboende i Stockholms län har ökat under det senaste decenniet. Av den framgår att 6,6 procent av medborgarna i åldern 18 till 85 år var inneboende 2023. Bland yngre mellan 18 och 30 år var andelen desto högre, 19,8 procent.²⁹ 2011 beräknades cirka tre procent av invånarna i Stockholms län vara inneboende.³⁰

Andrahandsuthyrning av hyresrätter – en jämförelse

Utredningen *Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden*, som lämnade över sitt betänkande till regeringen i oktober 2023, genomförde i december 2022 och januari 2023 en enkätundersökning bland bostadsföretag och bostadsrättsföreningar i syfte att kartlägga i vilken utsträckning bostadslägenheter i form av hyresrätter och bostadsrätter hyrs ut, lovligt och olovligt. Bland de privata bostadsföretagen var svarsfrekvensen låg och antalet svar motsvarade cirka 9 procent av samtliga hyreslägenheter som ägs av privata bostadsföretag. Svarsfrekvensen bland de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen var högre; 220 av Sveriges Allmännyttas 310 medlemmar svarade på enkäten. Sammantaget innebär det att de som svarat på enkäten äger cirka 40 procent av samtliga hyresrätter i Sverige 2022.³¹

Enkätresultaten visade att cirka 1,3 procent av samtliga hyresrätter som de svarande fastighetsägarna ägde var uthyrda i andra hand med hyresvärdens godkännande, vilket motsvarar cirka 10 000 hyresrätter. Om samma frekvens förekommer i det övriga beståndet av hyresrätter

²⁹ Länsstyrelsen Stockholm (2023). *Medborgarundersökning i Stockholms län 2023. Resultat- tabeller på länsnivå samt uppdelning på kön, ålder och bakgrund 2023*. Rapport 2023:26.

³⁰ Länsstyrelsen i Stockholms län (2013). *Bostäder i andra hand – En översikt*. Rapport 2013:4.

³¹ SOU 2023:65, s. 104 f.

uppgick antalet lovliga andrahandsuthyrningar i januari 2023 till cirka 26 000. Resultaten visade inte på några markanta geografiska skillnader. Till detta kommer andrahandsuthyrning genom så kallade sociala kontrakt samt andrahandsuthyrning till juridiska personer.

När det gäller olovlig andrahandsuthyrning konstaterar utredningen att marknaden av flera skäl är svår att kartlägga. Av enkätundersökningen framgår sammanfattningsvis att över hälften av de svarande bostadsföretagen – 143 av 254 – misstänker att olovlig andrahandsuthyrning förekommer. Dessa företag misstänker att den olovliga andrahandsuthyrningen uppgår till cirka 2,5 procent av deras totala hyresbestånd, vilket motsvarar cirka 18 000 hyresrätter. Förekomsten verkar vara spridd över hela landet men mest förekommande i Stockholms län, Västra Götalands län och Skåne län.³²

4.1.4 Hyresnivåer vid privatuthyrning

Genom lagen om uthyrning av egen bostad introducerades en ny hyressättningsmodell för uthyrning av ägda bostäder. I stället för att bestämma hyran enligt bruksvärdesprincipen får hyran sättas efter en uppskattad kapitalkostnad med tillägg för driftskostnader.

Det är svårt att med säkerhet uttala sig om hyrorna på privatuthyrningsmarknaden. Det är till exempel möjligt att hyran vid en uthyrning kan skilja sig från den som angetts i annonsen till följd av förhandling mellan hyresvärd och hyresgäst. Annonser ger därför bara viss ledning. När det gäller alla de privatuthyrningar som kommer till stånd genom kontakter eller privata rekommendationer är det också mycket svårt att få information om hyresnivåerna på dessa.

Eftersom hyressättning utifrån en uppskattad kapitalkostnad baseras på marknadsvärdet för bostaden har prisutvecklingen på bostadsrätter och äganderätter stor påverkan på normen för hyressättning på privatuthyrningsmarknaden.

Av Boverkets rapport från 2018 om utvecklingen på andrahandsmarknaden framgår att hyran för en bostadsrättslägenhet som upplåts i andra hand ökade med 84 procent från 2009 till 2017. Det innebär att andrahandshyran för en sådan lägenhet 2017 var cirka 138 procent högre än förstahandshyran för en hyresrätt. Skiftande förhållanden på olika lokala bostadsmarknader gjorde att det fanns stora

³² SOU 2023:65, s. 109 ff.

regionala skillnader. Hyresnivåerna på andrahandsmarknaden i Storstockholm var betydligt högre än i övriga regioner.³³ Den genomsnittliga hyran per månad på andrahandsmarknaden var 2017 215 kr/kvm för en bostadsrättslägenhet, 148 kr/kvm för en hyresrätt, 234 kr/kvm för ett rum och 110 kr/kvm för en villa. Den kraftiga hyresökningen på bostadsrätter under tidsperioden har skett främst efter 2012. Hyrorna på andrahandsmarknaden har under perioden ökat i en betydligt snabbare takt än de disponibla inkomsterna och hyrorna i hyresbostadsbeståndet.³⁴ Under perioden steg bostadsrättspriserna med närmare 100 procent i riket medan priserna på småhus steg med 65 procent.³⁵

Stockholms Handelskammare presenterade under hösten 2022 en rapport där det anges att hyran för lägenheter uthyrda i andra hand är hela 149 procent högre än förstahandshyrorna i Stockholms stad och 99 procent högre än i Stockholms län.³⁶ Rapporten bygger på data, bostadsannonser och bostadsansökningar, från Qasa. I rapporten har man dock slagit ihop samtliga upplåtelseformer. Det innebär att det inte framgår hur stora skillnaderna är när ägda boenden respektive hyresrätter upplåts i andra hand. I rapporten framhålls också att det är rimligt att anta att denna sammanslagning av upplåtelseformer lett till att hyresnivån för hyreslägenheter i andra hand överskattas och att hyresnivån för ägda boenden som upplåts med hyresrätt av privatpersoner underskattas.

Enligt förmedlingsplattformen Qasa ökade medianhyran för en lägenhet på andrahandsmarknaden med 4,2 procent under det tredje kvartalet 2022, till 9 740 kronor i månaden.³⁷ Till följd av ett lägre ränteläge har hyrorna på andrahandsmarknaden gått ner något 2024 jämfört med 2023.³⁸

Hyresvärdar som annonserar ut sina bostäder genom Qasa kan välja att mot en avgift skriva hyresavtalet genom Qasa. Då ingår förutom hjälp med själva avtalsskrivningen en rad tjänster som kreditprövning av hyresgästen, garanterad hyresbetalning genom att Qasa

³³ Boverket (2018). *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden*. Rapport 2018:29, s. 7.

³⁴ Boverket (2018). *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden*. Rapport 2018:29, s. 8.

³⁵ Boverket (2018). *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden*. Rapport 2018:29, s. 49 f.

³⁶ Stockholms Handelskammare (2022). *Den låsta dörren till hyresmarknaden*.

³⁷ Blocket Bostad (2022). *Hyresrapporten. En kartläggning av hyror och utbud på andrahandsmarknaden från Blocket Bostad*.

³⁸ Qasa (2025). *Hyresrapporten 2024. En sammanfattning av hyror, utbud och ansökningar på andrahandsmarknaden 2024*.

betalar hyran direkt till hyresvärden, försäkring med mera. Av alla annonsörer är det cirka 20 procent³⁹ som köper avtalspaketet.⁴⁰ Antalet avtalsskrivningar genom Qasa har ökat markant sedan 2019, då drygt 2 000 hyresavtal tecknades genom Qasa. 2021 tecknades drygt 4 000 hyresavtal genom Qasa och 2023 var antalet drygt 14 000. Avseende de hyresvärdar som väljer att skriva hyresavtalet genom Qasa finns det information om hur den annonserade hyran förhåller sig till den avtalade hyran. Under åren 2019–2023 har den genomsnittliga skillnaden mellan annonserad och avtalad hyra legat på mindre än 2 procent under alla månader utom fem. Fyra av dessa fem månader låg den genomsnittliga skillnaden på mellan 2 och 2,5 procent, medan den under en månad låg på 6 procent.⁴¹

Hyresnivåer vid andrahandsuthyrning av hyreslägenheter – en jämförelse

Hyran vid uthyrning av en hyreslägenhet i andra hand får enligt lag inte vara högre än förstahandshyran med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter. Om lägenheten hyrs ut möblerad får tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen tas ut med högst 15 procent av förstahandshyran. Tillägg för andra nyttigheter, som till exempel el eller bredband, får göras med den faktiska kostnad som förstahandshyresgästen betalar för dessa nyttigheter.⁴²

Normen för vilken hyra som får tas ut är alltså tydlig. Trots det visar flera undersökningar att hyresnivåerna för hyreslägenheter i andra hand är betydligt högre än förstahandshyrorna.

Enligt *Svarthandelsutredningen* var hyrorna 2016 vid andrahandsuthyrning av hyreslägenheter i Sverige 50 procent högre än förstahandshyrorna. Fördelat på regioner och kommuner var skillnaden som störst i Storstockholm, där andrahandshyrorna var 72 procent högre än förstahandshyrorna. Utredningen baserade beräkningarna på annonsdata från Blocket som sedan analyserades av Boverket.⁴³

³⁹ Avser 20 procent av alla annonsörer, det vill säga upplåtelse i andra hand av hyresrätter och bostadsrättslägenheter samt upplåtelse av villor och andra ägda boenden.

⁴⁰ Möte med Qasa 23-12-06.

⁴¹ Data från Qasa genom mejl 24-02-22.

⁴² 55 § fjärde stycket hyreslagen.

⁴³ SOU 2017:86. *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning. Betänkande av Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt.*

Boverket genomförde 2018 en studie som visade att hyrorna på andrahandsmarknaden hade ökat kraftigt jämfört med hyrorna på förstahandsmarknaden. Under perioden 2009–2017 ökade hyrorna för hyresrätter i andra hand med 59 procent. Hyran för en hyresrätt i andra hand låg i genomsnitt cirka 65 procent högre än förstahandshyran enligt Boverkets beräkningar. Boverket baserade sina beräkningar på primärdata som hämtades från Blocket och som bearbetats av ett statistikföretag. Boverket bedömde att deras observationer täckte runt en tredjedel av den totala andrahandsmarknaden men betonade att det fanns osäkerheter i beräkningarna.⁴⁴

Som redogjorts för ovan har även Stockholms Handelskammare presenterat en rapport som pekar i samma riktning.

⁴⁴ Boverket (2018). *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden*. Rapport 2018:29, s. 7.

5 Enklare privatuthyrning

5.1 Utredningens uppdrag

Utredningens övergripande uppdrag i denna del är att se över reglerna i lagen om uthyrning av egen bostad och bedöma hur de bör utformas för att bli tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa än vad de är i dag. Syftet är enligt direktiven att privatpersoners uthyrning av ägda bostäder ska underlättas för att främja ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Utredningens uppdrag är att särskilt se över reglerna om tillämpningsområdet och hyressättningen vid privatuthyrning.

Utredningen ska lämna förslag som innebär att det är möjligt för en privatperson att hyra ut fler bostäder än vad som är möjligt i dag enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Reglerna bör dock inte utformas på ett sådant sätt att de uppmuntrar till spekulativa förvärv där någon köper en bostad enbart i syfte att hyra ut den.

Hyressättningsregeln bör enligt direktiven i högre utsträckning än i dag vara anpassad till hur efterfrågad den uthyrda bostaden är. Utredningen ska analysera och ta ställning till om det behövs några regler till skydd för hyresgästen i detta avseende.

Utöver det som nu nämnts får utredningen också överväga och föreslå andra ändringar i reglerna om privatuthyrning eller i det hyresrättsliga regelverket i övrigt, om det är möjligt inom tiden för uppdraget och inte strider mot uppdragets syften.

Genom tilläggsdirektiv har utredningen fått i uppdrag att, med utgångspunkt i förslagen i promemorian *Säkerhetsdeposition vid hyresavtal* (Ds 2023:32) och med beaktande av de remissynpunkter som inkommit, föreslå hur en enkel, flexibel och kostnadseffektiv reglering av depositioner till säkerhet för att hyresavtal fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder bör utformas.

I promemorian föreslås bland annat en reglering för depositioner vid privatpersoners uthyrning av bostäder. Förslagen innebär i korthet att parterna ska kunna avtala om att hyresgästen som säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs ska deponera ett belopp som motsvarar högst två månadshyror hos länsstyrelsen. Tvister om uttag från depositionskontot ska enligt förslaget prövas av hyresnämnderna.

Promemorian har remitterats. Många remissinstanser anser att det finns ett behov av att lagreglera deposition vid hyresavtal. Några remissinstanser har avstyrkt förslagen.

5.2 En ny lag för privatpersoners uthyrning av ägda bostäder

Förslag: En ny lag som gäller vid privatpersoners uthyrning av ägda bostäder bör införas. Den nya lagen ska innehålla samtliga bestämmelser som gäller vid privatuthyrning.

5.2.1 Regler om privatuthyrning ska vara enkla att använda

Lagen om uthyrning av egen bostad berör, till skillnad från hyreslagstiftningen i övrigt, i huvudsak privatpersoner. Både hyresvärd och hyresgäst saknar ofta närmare kunskap om, eller erfarenhet av, hyreslagstiftningen. Det är därför viktigt att en lag om privatuthyrning är lätt att ta till sig för enskilda, både när det kommer till att förstå vilka regler som gäller och vad dessa innebär i praktiken. Det minskar risken för tvister och även osäkerheten för de privatpersoner som funderar på att ingå ett hyresavtal.

Dagens regelverk om privatuthyrning lever enligt utredningens mening inte upp till de krav som kan ställas på en lag som behandlar en stor mängd transaktioner årligen mellan privatpersoner.

Den som i dag vill få en fullständig bild av vad som gäller behöver sätta sig in i dels hyreslagen, dels lagen om uthyrning av egen bostad. Därefter måste de båda lagarna jämföras för att bedöma vilka bestämmelser i hyreslagen som ska tillämpas och vilka som utesluts. De nackdelar som detta medför accentueras av hyreslagens komplicerade uppbyggnad.

5.2.2 Viktiga skillnader i förhållande till hyreslagen talar för att privatuthyrning behandlas i en egen lag

Liksom i dag är det tänkt att flera viktiga skillnader ska gälla vid privatuthyrning i jämförelse med det som gäller enligt hyreslagen. En sådan avser hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet (besittningsskydd) och hyressättning. I dag har hyresgästen inte något besittningsskydd vid privatuthyrning, och utredningen uppfattar direktiven så att någon ändring i denna del inte är avsedd. Även i fråga om hyressättning är det stora skillnader mellan lagarna och sådana kommer att bestå.

Om hyresgästen saknar besittningsskydd väcker det frågor om huruvida övriga bestämmelser om bostadshyra i hyreslagen bör gälla. Många av dessa kan sägas indirekt utgå från att hyresrätten ska vara långsiktigt trygg och att en förlust av den alltför lätt bör undvikas.

I lagstiftningsärendet som föregick införandet av lagen om uthyrning av egen bostad fanns det på grund av tidsbrist inte utrymme att anpassa hyreslagens övriga regler efter att hyresgästen inte har något besittningsskydd.

När regleringen nu ses över bör inriktningen vara att åstadkomma en långsiktigt hållbar och stabil reglering av hyra mellan privatpersoner. Det finns då skäl att gå igenom hyreslagens övriga regler för att se om de ska anpassas efter de förhållanden som råder vid privatpersoners upplåtelse av lägenheter.

Även den typiska karaktären på hyresförhållandet vid privatuthyrning motiverar i flera avseenden enklare regler än de som gäller enligt hyreslagen. Hyresförhållandet är ofta kortvarigt, i regel inte längre än något eller några år, och inte sällan är förhållandena sådana att hyresgästen på ett sätt bor i hyresvärdens hem. Det gäller till exempel om en hel lägenhet hyrs ut möblerad eller om hyresgästen är inneboende hos hyresvärden.

Den ovan angivna inriktningen gör att det vid privatuthyrning kommer att göras undantag från hyreslagens bestämmelser på många punkter. Om hyreslagen moderniseras och får en kapitelindelning kan reglerna om privatuthyrning med fördel placeras in i en sådan lag. Så ser det dock inte ut i dag. Det riskerar dels att göra det än svårare än i dag att få en helhetsbild av vad som gäller vid privatupplåtelser, dels tynger det hyreslagen i övrigt.

Det anförda leder utredningen till slutsatsen att privatpersoners upplåtelser även i fortsättningen ska behandlas i en lag fristående från hyreslagen.

I och med att en lag om privatpersoners upplåtelser gäller för hyra blir de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt i jordabalken tillämpliga (se 7 kap. 1 § jordabalken). Eftersom det inte finns någon motsättning mellan dessa regler och den nya lagen är det inte en omständighet som talar mot att bestämmelser om privatuthyrning placeras i en egen lag.

5.2.3 Det är en fördel att samla alla bestämmelser om privatuthyrning i en lag

Om privatuthyrning behandlas i en lag fristående från hyreslagen är frågan hur en sådan lag i grova drag bör utformas. Utredningen har här övervägt ett antal olika alternativ.

I det som anförts ovan ligger att det inte är ett bra alternativ att behålla den nuvarande ordningen, med ett fåtal särbestämmelser i en egen lag som kompletteras av hyreslagen på övriga punkter. Utredningen har därför avfärdat det.

Ett alternativ är att utöka lagen om uthyrning av egen bostad så att den innehåller de vanligaste reglerna som hyresvärd och hyresgäst vid privatuthyrning kan tänkas vilja få svar på. Då skulle lagen inte bara innehålla särbestämmelser i förhållande till hyreslagen, utan även ett antal bestämmelser som är desamma som i hyreslagen. Det skulle till exempel kunna vara i frågor som hur en uppsägning ska göras och vilket skick hyresgästen kan kräva att lägenheten håller. Bestämmelser som blir aktuella mer sällan eller i princip aldrig skulle finnas kvar i hyreslagen. Detta skulle förenkla för parterna vid privatuthyrning på det sättet att de lättare kan hitta de vanligaste bestämmelserna.

Med detta alternativ kvarstår dock grundproblematiken som utredningen redogjort för, nämligen att parterna fortsatt skulle behöva sätta sig in i hela hyreslagen för att säkert veta vad som gäller vid privatuthyrning. Det är vidare så att när hyreslagens reglering övervägs närmare i fråga om privatpersoners upplåtelser uppstår enligt utredningens bedömning ett behov av särlösningar på många punkter. Det skulle riskera att leda till att ett fåtal bestämmelser i hyreslagen gäller. En annan konsekvens är att det inte finns möjlighet att fullt

ut förenkla och modernisera regleringen av privatpersoners upplåtelser. Av detta skäl bedöms en sådan lösning inte som lämplig.

Då återstår i huvudsak alternativet att utöka lagen om uthyrning av egen bostad i sådan utsträckning att den blir en fullständig reglering av privatuthyrning. En sådan lösning ger möjlighet att åstadkomma en samlad, modern och enkel lag för privatuthyrning. Det är därför utredningens förslag. För det fall hyreslagen moderniseras bör det vara möjligt att utan större svårigheter arbeta in en sådan lag i en framtida hyreslag.

5.2.4 Den nya lagens struktur

En naturlig utgångspunkt är i och för sig att den nya lagen ska följa den struktur som hyreslagen har. Det underlättar vid en jämförelse mellan lagarna och för dem som är bekanta med hyreslagen blir det lättare att hitta i den nya lagen. Det är dock inte ett särskilt tungt vägande argument. Det finns vidare nackdelar med en sådan lösning. Hyreslagen är till exempel i behov av en genomgående modernisering. Det talar emot att den ska tjäna som förebild för en ny lag.

Utredningen har stannat för en funktionell disposition av den nya lagen. Tanken är att lagen i allt väsentligt följer den kronologi som ett hyresförhållande kan väntas ha. Frågor om avtalets ingående bör då komma först medan exempelvis bestämmelser om hur hyresavtalet upphör bör samlas i slutet av lagen.

Den nya lagen kommer att innehålla ungefär 50 paragrafer. Det är därför motiverat att dela in den i kapitel. De frågor som behandlas i lagen kan också delas in i kapitel på ett naturligt sätt. Kapitelindelning och en tätare rubriksättning kommer att göra det enkelt för läsaren att navigera i lagen.

I fråga om de enskilda paragraferna bör de utformas så att de är enkla att ta till sig. Även när det inte gjorts någon avvikelse i sak i förhållande till hyreslagen föreslås därför omarbetade bestämmelser. Det gäller både paragrafernas uppbyggnad och språk. I det arbetet har lagförslagen i betänkandet *Moderna hyreslagar* (SOU 2009:35) beaktats, men utredningen har på flera punkter valt andra lösningar.

Utredningen föreslår att den nya lagen benämns privatuthyrningslagen.

5.3 Ett tydligare tillämpningsområde

Förslag: Lagen ska gälla när en fysisk person upplåter högst två bostadslägenheter samtidigt. Om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad ska lagen inte gälla för någon av upplåtelseerna.

5.3.1 Problem med nuvarande tillämpningsområde

Lagen om uthyrning av egen bostad har varit i kraft i drygt tio år. Få tvister med anknytning till lagen har aktualiserats. Det saknas kartläggningar av hur olika moment i lagen påverkat personers vilja att ingå avtal om privatuthyrning. Det finns därför inget större underlag kring den praktiska tillämpningen av lagen att beakta när den utvärderas. Utredningen har dock inhämtat synpunkter från personer med erfarenhet av den, till exempel domare, hyresråd och personer som ger råd i hyresrättsliga frågor.

Den nuvarande avgränsningen av tillämpningsområdet för privatuthyrning gör det inte sällan osäkert vilka regler ett hyresförhållande omfattas av. Ett misstag i det avseendet kan få betydande konsekvenser för parterna. Det gäller i dag främst i fråga om hyresättning, uppsägningstid, hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet och krav på återbetalning av hyra (55 f § hyreslagen). Med utredningens förslag kommer frågan få ökad betydelse då det på fler punkter kommer att finnas avvikelser från hyreslagen.

Ett praktiskt problem är att det vid oklarhet om vilken lag som är tillämplig råder oklarhet om det är hyresnämnden eller tingsrätten som är rätt forum vid en tvist. Det leder till praktiska problem och otillfredsställande konsekvenser. Delvis förstärks sannolikt dessa problem av att kännedomen om bestämmelserna inte är så hög bland privatpersoner.

De rekvisit som framför allt ger upphov till oklarhet vid bedömningen av om lagen om uthyrning av egen bostad är tillämplig eller inte är dels att uthyrningen ska ske *utanför näringsverksamhet*, dels att lagen endast gäller *den första upplåtelsen*.

Bedömningen av om uthyrningen sker i näringsverksamhet ska i dag göras dels utifrån antalet bostäder som hyresvärden hyr ut, dels med beaktande av omständigheterna kring uthyrningen.

Om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två bostäder, som inte utgör del av upplåtarens bostad, ska uthyrningen anses ske inom näringsverksamhet enligt lagen.¹ Detta utesluter dock inte att en person som upplåter färre lägenheter än tre i vissa fall kan anses göra det i näringsverksamhet. I den situationen får en helhetsbedömning göras av bland annat om upplåtelsen sker för att ge vinst eller för att undvika kostnader för dubbla boenden och upplåtelsens varaktighet och verksamhetens omfattning i övrigt.

Konstruktionen gör att det inte sällan kan vara svårt för parterna att i ett visst fall bedöma vilken lag som är tillämplig.

Begränsningen av tillämpningsområdet till den första upplåtelsen är enligt utredningens mening inte ändamålsenlig. Om hyresvärden upplåter flera bostäder, exempelvis delar av samma lägenhet eller hus, är lagen om uthyrning av egen bostad tillämplig på den upplåtelse som görs först. Om ytterligare en bostad upplåts därefter gäller hyreslagen för den. Upplåter hyresvärden sedan lägenhet nummer ett till en ny hyresgäst är inte lagen om uthyrning av egen bostad tillämplig på den upplåtelsen eftersom den pågående upplåtelsen enligt hyreslagen anses vara den första upplåtelsen. Att lagen om uthyrning av egen bostad endast gäller för den första upplåtelsen innebär att en privatperson som hyr ut två ägda bostäder relativt lätt kan hamna i en situation där lagen inte är tillämplig på något av hyresförhållandena.

De brister som är förenade med begränsningen till den första upplåtelsen får antas påverka hyresvärdars benägenhet att upplåta bostäder. Det är vidare svårt för hyresgästen att veta om han eller hon ingår ett hyresavtal som den första hyresgästen.

Det är därutöver svårt att motivera varför den första upplåtelsen ska särbehandlas. Avgörande bör i stället vara omfattningen av hyresvärdens verksamhet.

Tillämpningsområdet bör därför göras tydligare och mer förutsebart. Vid översynen beaktar utredningen att det i direktiven anges att det bör bli möjligt för en privatperson att hyra ut fler bostäder enligt privatuthyrningslagen än vad det är i dag. Enligt direktiven ska dock den som hyr ut en bostad enligt en lag om privathyrning inte heller i fortsättningen omfattas av förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen.

¹ Jämför 1 § andra stycket hyresförhandlingslagen och se prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 76.

5.3.2 Hyresvärdar som regelmässigt hyr ut upp till två lägenheter omfattas av privatuthyrningslagen

Förhandling enligt hyresförhandlingslagen kan komma i fråga när fastighetsägaren regelmässigt upplåter mer än två bostadslägenheter som inte utgör en del av upplåtarens bostad. Man är då en hyresvärd i lagens mening och kan omfattas av förhandlingsmodellen. Då ska alltså inte privatuthyrningslagen gälla.

Frågan är om någon ytterligare begränsning av tillämpningsområdet behövs eller om det bör uttryckas på ett tydligare sätt.

Som nämnts ovan bör en avgränsning av tillämpningsområdet göras med hänsyn till omfattningen av hyresvärdens verksamhet. Det finns ett värde i att tillämpningsområdet inte bestäms av en ögonblicksbild när hyresavtalet ingås, utan styrs av hur hyresvärden inrättat sin verksamhet med uthyrning över tid. Om verksamheten kan klassas som professionell bör alla upplåtelser falla utanför tillämpningsområdet, oavsett i vilken ordning de kommit till stånd.

Utredningen ser flera fördelar med att i fråga om tillämpningsområdet knyta an till definitionen av hyresvärd enligt hyresförhandlingslagen. Det uppstår då inte något glapp mellan privatuthyrningslagen och hyresförhandlingslagen. Det är också försvarligt att en hyresvärd som inte kan omfattas av förhandlingsmodellen inte träffas av de tvingande bestämmelser som finns i hyreslagen. Gränsdragningen mellan privatuthyrning och uthyrning enligt hyreslagen blir också tydlig. Det blir också klart att inga hyresavtal enligt privatuthyrningslagen kan komma att omfattas av en förhandlings-skyldighet enligt hyresförhandlingslagen.

Utredningen föreslår därför att privatuthyrningslagen inte ska gälla om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter som inte utgör en del av hyresvärdens bostad.

Förslaget klargör att en person som har byggt ett Attefallshus (eller två) på tomten i uthyrningssyfte kan hyra ut det eller dem under lång tid utan att hyresavtalet omfattas av hyreslagen (på grund av att verksamheten skulle anses utgöra näringsverksamhet). Det bedöms därför bli lättare för personer att inrätta en verksamhet i förlitan på vilket regelverk som kan komma att gälla. Det kan då vara mer intressant för fler att genom om- eller tillbyggnad skapa nya lägenheter. I fråga om bostadsrätter gör sig delvis andra hänsyn gällande.

För hyresgästen blir det av betydelse hur hyresvärdens verksamhet är inrättad (jämför 46 § första stycket 5 hyreslagen). Det är oundvikligt att alla hyresgäster inte kommer att ha kännedom om detta. Det framstår ändå som lättare att ta reda på hur hyresvärden inrättat uthyrningsverksamheten än att bedöma tillämpningsområdet enligt dagens regler som utgår från förhållandena just vid avtalets ingående.

För att avgränsningen av tillämpningsområdet ska få önskad effekt bör begreppet regelmässigt ha samma innebörd som i hyresförhandlingslagen. Uttrycket kan spåras tillbaka till det som angavs som gräns för när uthyrningsverksamhet medförde bokföringsskyldighet enligt den förra bokföringslagen (1976:125)² (se prop. 1977/78:175 s. 95 f. och 145 f. och prop. 1975:104 s. 204). Vad som avses med att någon regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter har dock inte kommenterats närmare i förarbetena till vare sig hyresförhandlingslagen eller den förra bokföringslagen.

Förutsättningen innebär att det finns utrymme att göra en mer nyanserad bedömning än om det varit en fast gräns om två lägenheter. Man får i normalfallet se till hur verksamheten är inrättad över tid. Det följer av att förutsättningen tar sikte på uthyrarens verksamhet. Det avgörande är alltså inte hur många lägenheter som är upplåtna vid en enskild tidpunkt utan om verksamheten är inrättad för att inkludera mer än två hyresobjekt.

Det kan alltid uppstå gränsfall när ny lagstiftning införs. Det kommer dock sannolikt inte att bli ett större praktiskt problem. Privatuthyrningslagen bör endast i undantagsfall gälla om tre upplåtelser pågår (se vidare författningskommentaren). Så kan vara fallet om det av något särskilt skäl är klart att en upplåtelse är kort-siktig eller avviker från den övriga verksamheten, till exempel att en lägenhet upplåts till en närstående under en övergångsperiod på ett sätt som skiljer sig från verksamheten i övrigt. Några större nackdelar med det föreslagna tillämpningsområdet ser inte utredningen.

² I den nu gällande bokföringslagen (1999:1078) används inte begreppet regelmässigt för att avgöra om en uthyrning medför bokföringsskyldighet, utan i stället gäller att bokföringsskyldighet inte föreligger vid uthyrning av vad som anses vara en privatbostadsfastighet enligt inkomstskattelagen (1999:1229), se 2 kap. 6 § bokföringslagen.

5.3.3 Betydelsen av förändringar av hyresvärdens uthyrningsverksamhet

Om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter bör samtliga hyresförhållanden omfattas av hyreslagen (se ovan). Det ska alltså inte, till skillnad mot det som gäller i dag, vara möjligt att hyra ut ett visst tillåtet antal lägenheter enligt privatuthyrningslagen och samtidigt hyra ut ett antal lägenheter enligt hyreslagen. En fråga är då hur man ska se på att hyresvärdens verksamhet ökar eller minskar i omfattning.

Tanken är att verksamhetens omfattning ska styra vilken lag som gäller och att samma lag ska gälla för alla hyresavtal som hyresvärden ingått. En följd av det är att om hyresvärden skalar upp sin verksamhet bör även de första hyresavtal som hyresvärden ingått omfattas. I annat fall uppstår problem med att uthyrningsverksamhet som är kommersiell omfattas av reglerna för privatuthyrning. Det skulle också kunna leda till oklarheter i förhållande till hyresförhandlingslagen.

Det sagda innebär att ett hyresförhållande som inledningsvis omfattas av privatuthyrningslagen, från den tidpunkt hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter i stället bör omfattas av hyreslagen. För hyresgästen medför det inga nackdelar, eftersom hyreslagen har ett i många avseenden starkare skydd för hyresgästen. Till exempel kommer hyresgästen att omfattas av reglerna om besittningsskydd. De skillnader som finns i fråga om hur en uppsägning görs bedöms inte orsaka praktiska problem.

Att ett hyresförhållande som till en början har omfattats av privatuthyrningslagen från en viss tidpunkt i stället kommer att omfattas av hyreslagen innebär naturligtvis viss osäkerhet för hyresvärden. Den som bedriver en så pass omfattande uthyrningsverksamhet att den regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter får dock förväntas ta reda på vilka bestämmelser som gäller för verksamheten.

Om hyresvärden skalar ner verksamheten till att omfatta högst två lägenheter, är det utredningens uppfattning att de ändå ska omfattas av hyreslagen. Det är inte lämpligt att hyresvärden ensidigt kan ta ifrån hyresgästerna ett skydd enligt hyreslagen på grund av att han eller hon ändrar sin verksamhet. I grund och botten handlar det då om hyresavtal som ingåtts inom ramen för en mer omfattande verksamhet och hyresgästerna kan ha inrättat sig efter detta. En annan sak är att

förändringar i hyresvärdens verksamhet kan få betydelse för frågan om en förlängning av hyresavtalet kan vägras enligt 46 § hyreslagen. Det får då bedömas enligt den paragrafen i det enskilda fallet.

Även andra förändringar av uthyrningen än omfattningen av hyresvärdens uthyrningsverksamhet kan medföra att en uthyrning som inledningsvis inte omfattades av privatuthyrningslagen efter förändringen i och för sig uppfyller kriterierna för lagens tillämpningsområde.

Om hyresavtalet avser en lägenhet som hyresvärden vid hyresavtalets ingående innehade med hyresrätt är hyreslagen tillämplig på avtalet. Det är rimligt att det gäller, även om hyresrätten under upplåtelseiden skulle omvandlas till bostadsrätt. Situationen torde inte vara så praktisk.

När det kommer till upplåtelser som inledningsvis avsett fritidsändamål finns det skäl att inta ett annat förhållningssätt. Sådana upplåtelser är nämligen undantagna hyreslagens regler på flera viktiga punkter. Till exempel gäller andra regler för rätten till förlängning av hyresavtalet (se 45 § första stycket 2 hyreslagen). Någon rätt till prövning av hyran finns inte heller som utgångspunkt. Om en upplåtelse som inledningsvis varit avsedd för fritidsändamål under hyresförhållandet ändrar karaktär så att den i stället avser permanentboende anser utredningen att det finns skäl att låta upplåtelsen omfattas av privatuthyrningslagen från den tidpunkten, förutsatt att övriga kriterier för lagens tillämpning är uppfyllda.

Utredningen har övervägt att låta upplåtelser för fritidsändamål omfattas av privatuthyrningslagen. Vissa anpassningar skulle då behövas, framför allt skulle kanske ett undantag göras från hyresgästens rätt att få hyran prövad. Det finns dock enligt utredningens mening inte tillräckliga skäl för en sådan förändring. Hyreslagen innehåller sedan länge förenklingar för upplåtelser för fritidsändamål. Det har inte framkommit något praktiskt behov av en förändring för sådana upplåtelser.

5.3.4 Lagen bör endast gälla om hyresvärden är en fysisk person

Lagen om uthyrning av egen bostad riktar sig framför allt till fysiska personer, och det är sannolikt endast ett fåtal juridiska personer som uppfyller kravet på att en uthyrning sker utanför näringsverksamhet. Någon formell begränsning till fysiska personer finns dock inte. En situation där en juridisk person eventuellt skulle kunna ingå ett hyresavtal enligt lagen om uthyrning av egen bostad kan vara när ett dödsbo hyr ut en lägenhet eller om någon som driver lantbruk i bolagsform hyr ut en lägenhet vid sidan av lantbruksverksamheten. Vilket utrymme som finns för detta beror på hur man ser på begreppet näringsverksamhet, en fråga som inte utvecklas här.

När rekvisitet näringsverksamhet tas bort som en del av avgränsningen av tillämpningsområdet för privatuthyrningslagen är det enligt utredningens mening lämpligt att avgränsa tillämpningsområdet till upplåtelser som görs av fysiska personer.

Detta kommer sannolikt inte att göra särskilt stor skillnad mot hur det i praktiken ser ut i dag. Det finns inte lika tungt vägande skäl för att undanta företag från hyreslagens tillämpningsområde. Det finns annars en risk att koncerner skapas där två hyresobjekt läggs i varje bolag för att på så vis kringgå hyreslagen på ett inte önskvärt sätt.

Vissa upplåtelser som i och för sig skulle kunna omfattas av privatuthyrningslagen kommer att falla utanför det föreslagna tillämpningsområdet. Ett sådant exempel är en upplåtelse som görs av ett dödsbo. Eftersom dödsbon ska avvecklas bör det inte få alltför stora konsekvenser för dessa, särskilt inte som hyresavtal som ingåtts innan hyresvärden avled fortsätter att omfattas av lagen till dess att hyresavtalet upphört. Ett annat skulle kunna vara att den som bedriver lantbruk i bolagsform inte kommer att kunna hyra ut lägenheter enligt lagen. Det får dock beträffande dessa anses ligga i linje med lagens inriktning att en lantbrukare som bedriver näringsverksamhet får hyra ut lägenheter enligt hyreslagen. Det är vidare inte givet hur en sådan situation skulle bedömas enligt dagens bestämmelser. Det finns i hyreslagen vissa lättnader för hyresvärden som kan komma att tillämpas i en sådan situation.

5.4 Lägenhetens skick

Förslag: Det ska i första hand vara parternas avtal som avgör vilket skick hyresgästen har rätt att kräva att lägenheten ska hålla. För det fall parternas avtal inte innehåller något villkor om lägenhetens skick ska lägenheten i första hand stämma överens med de uppgifter som hyresvärden lämnat om lägenheten eller, om de inte ger ledning, i det skick som i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller.

Om lägenheten inte håller det skick hyresgästen har rätt att kräva, ska hyresgästen ha rätt till samma påföljder som enligt hyreslagen. Någon möjlighet att få ett åtgärdsföreläggande ska dock inte finnas.

5.4.1 Parterna ska kunna avtala om det skick som lägenheten ska hålla

Hyreslagen innehåller i fråga om bostadslägenheter tvingande bestämmelser om vilket skick en lägenhet ska hålla både vid tillträdet och under hyresförhållandet (9 och 15 §§ hyreslagen). Detsamma gäller vilka påföljder som får göras gällande vid olika typer av hinder eller men i nyttjanderätten.

Denna reglering är en del i skyddet för hyresgästers trygghet i bostaden och kan också ses som ett uttryck för en bredare bostadspolitisk ambition att förbättra landets bostadsbestånd. En utgångspunkt för bestämmelserna – liksom många bestämmelser i hyreslagen – är att ett hyresförhållande är långvarigt och att hyresgästen har ett besittningsskydd. Värdet av detta minskar om hyresgästen inte har bra möjligheter att få till stånd en rättelse om en hyresvärd inte tillhandahåller en acceptabel boendekvalitet. Hyresgästen kan till exempel ansöka om åtgärdsföreläggande, det vill säga att hyresvärden vid vite ska förpliktas att åtgärda en brist. Det är kostnadseffektivt för hyresgästen då en sådan ansökan görs hos hyresnämnden.

Hyresförhållanden enligt privatuthyrningslagen är normalt kortvariga, hyresgästen saknar besittningsskydd och hyresvärden är inte en professionell aktör. Det kan därför sättas i fråga om bestämmelserna om lägenhetens skick ska vara tvingande. Om hyresgästen är tvingad att flytta om några månader kan det framstå som oproportion-

nerligt att hyresvärden tvingas lägga stora kostnader på att förändra bostaden, om hyresgästen accepterat dess skick när avtalet ingicks. Det bedöms ge förutsättningar att skapa fler tillgängliga bostäder om parterna har en avtalsfrihet i denna del.

De tillgängliga hyresobjekten som ägs av privatpersoner skiljer sig sannolikt åt i högre grad än vad som är fallet inom ramen för professionell uthyrning av bostäder. Det finns inte samma bostadspolitiska intresse av att driva utvecklingen av privatpersoners bostäder mot en liknande standard och utformning, utöver det som följer av offentligrättsliga bestämmelser.

Utredningen föreslår därför att parterna ska vara fria att avtala om lägenhetens skick. Det innebär att om parterna har avtalat om att lägenheten ska ha viss utrustning eller standard har hyresgästen rätt att kräva det. På motsvarande vis gäller att om det framgår att lägenheten saknar viss funktion har hyresgästen inte rätt att kräva den i strid med avtalet.

Det kan antas att hyresgästen i många fall tittat på lägenheten innan avtal ingås. Hyresgästen har då tillfälle att undersöka lägenhetens skick och ta ställning till om den har ett skick som kan accepteras eller inte. Är hyresgästen inte nöjd med lägenhetens skick kan han eller hon välja att antingen försöka avtala med hyresvärden om att skicket i något avseende ska förbättras, eller avstå från att hyra lägenheten.

Det torde bli vanligt att parterna inte uttryckligen avtalar om det skick som lägenheten ska hålla, åtminstone inte mer än i begränsad utsträckning. För dessa situationer behövs det utfyllande regler som ger ledning om det skick som lägenheten ska hålla i de delar parterna inte avtalat någonting.

I linje med parternas avtalsfrihet bör det i andra hand vara uppgifter som hyresvärden lämnat om den specifika lägenheten som avgör vilket skick hyresgästen har rätt att kräva att just den lägenheten håller. Vid privatuthyrning är det vanligt att lägenheter hyrs ut genom någon form av annonsplattform på internet. Det vanliga är då att det i annonsen lämnas information om lägenheten såsom storlek, utrustning med mera och att det finns ett antal bilder som visar hur lägenheten ser ut. De uppgifter som lämnats om lägenheten bör då stämma överens med lägenhetens faktiska skick. Det bör dock endast gälla om hyresgästen med fog kan vänta sig det.

Uppgifter som hyresgästen inte har anledning att fästa tilltro till bör inte påverka vad han eller hon kan kräva. Det kan handla om ett allmänt lovprisande. Ett annat exempel är att hyresgästen besökt lägenheten. Han eller hon kan då ha möjlighet att se att lägenheten på en viss punkt inte stämmer överens med en lämnad uppgift. Någon plikt att undersöka om hyresvärdens påstående stämmer åligger dock inte hyresgästen. Vad hyresgästen med fog kan förvänta sig om lägenhetens skick utifrån de uppgifter som lämnats ger vidare ett visst utrymme för att skicket kan skilja sig något från exempelvis vad som framgår av bilder på lägenheten.

I en annons eller liknande beskrivning av lägenheten är det naturligtvis ofta så att information om en lägenhets skick i alla delar inte finns. Sådan information kan också helt saknas eller så kan det vara svårt att visa vilken information som lämnats. Det behövs därför en mer allmänt hållen regel att falla tillbaka på i de delar parterna inte avtalat något om skicket och hyresvärden inte heller lämnat uppgifter om det.

Eftersom lagen bara gäller för bostadslägenheter finns det inget syfte med att ha en regel som särskilt betonar att lägenheten ska vara fullt brukbar just för det avsedda ändamålet (jämför 9 § hyreslagen). I stället föreslås en mer allmän regel som tar sikte på vad som i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller. En sådan bestämmelse tar i större utsträckning hänsyn till vilken typ av hyresobjekt det är än hyreslagens tvingande norm som utgår från att alla lägenheter ska ha ett visst skick.

Om inte något annat framgår av omständigheterna bör en hyresgäst kunna förvänta sig att en lägenhet håller den standard som motsvarar lägsta godtagbara standard enligt hyreslagen (18 a §). Undantag kan tänkas om det är ett särpräglad hyresobjekt och det framgår av kontexten kring avtalsslutet. I fråga om exempelvis förrådsutrymmen kan det sannolikt ofta väntas att en privatperson som hyr ut en bostadsrättslägenhet eller en ägarlägenhet behöver utnyttja förråden till att förvara sina personliga tillhörigheter under uthyrningstiden. En hyresgäst kan då inte förvänta sig att förrådet är tillgängligt för honom eller henne, även om avtalet inte säger något på den punkten. Det blir dock en bedömning av omständigheterna i enskilda fall.

Utredningens förslag innebär att frågan om lägenhetens skick behandlas på ett liknande sätt som frågan om fel i varor behandlas köprättsligt.

5.4.2 Hyresgästens rätt till påföljder vid brister

Om lägenheten inte håller det skick som hyresgästen har rätt att kräva, har han eller hon rätt till påföljder.

Vid övervägande av vilka påföljder som ska kunna användas måste man ha med sig att hyresgästen saknar besittningsskydd. Hyresgästens möjligheter att som enligt hyreslagen ansöka om åtgärds- eller upprustningsföreläggande blir i de allra flesta fall meningslösa vid privatuthyrning. Om hyresgästen gör en sådan ansökan är det troligt att hyresvärden väljer att säga upp hyresavtalet eller inte förlänga det om det är ett tidsbestämt avtal.

Det är också redan i dag mycket ovanligt att privatpersoner som hyr ut lägenheter i liten skala åläggs att vidta åtgärder som är kostsamma. En förklaring är att det i rättstillämpningen görs en avvägning mellan parternas intressen vid prövning av om ett föreläggande ska meddelas för att åtgärda en brist. Den praktiska nyttan av en sådan påföljd framstår därför som begränsad vid privatuthyrning. Det framstår också som följdriktigt att hyresgästen är hänvisad till andra inom kontraktsrätten förekommande påföljder när det finns brister. En annan sak är att hyresgästen i och för sig, liksom är fallet vid andra kontraktstyper, är fri att föra en fullgörelsetalan vid tingsrätten. Så kommer dock sannolikt ytterst sällan att ske.

Frånsett åtgärdsföreläggande – och även upprustningsföreläggande – bedömer utredningen att övriga påföljder för hyresgästen som gäller vid brister i lägenheten enligt hyreslagen lämpar sig väl även vid privatuthyrning. Vissa anpassningar kan dock övervägas.

När det gäller hyresgästens rätt att på hyresvärdens bekostnad avhjälpa en brist, om hyresvärden efter tillsägelse inte avhjälper bristen utan dröjsmål, bör en avvägning göras mellan parternas intressen. En privatperson har inte samma ekonomiska förutsättningar som en professionell hyresvärd och kan inte sprida ut kostnaderna på ett större bestånd. Det skulle därför kunna drabba en privatperson hårt om hyresgästens rätt att avhjälpa brister på hyresvärdens bekostnad inte har någon begränsning. Det framstår som tveksamt vid huvudsakligen kortare hyresförhållanden. En hyresgäst bör därför inte ha rätt att vidta mycket kostsamma åtgärder på hyresvärdens bekostnad eller vidta ingripande åtgärder som till exempel påverkar en bärande

konstruktion.³ I sådana fall bör hyresgästen få nöja sig med hyresavdrag och skadestånd och, om bristen är väsentlig, uppsägning.

Mot denna bakgrund föreslås att hyresgästen ska ha rätt att avhjälpa brister på hyresvärdens bekostnad i den utsträckning det är skäligt. Det är svårt att säga exakt vad detta innebär i fråga om kostnad för avhjälpande då omständigheterna kan variera. Som ett riktmarke kan kostnader om två månadshyror vara en gräns (se närmare författningskommentaren). Det ger hyresgästen ett relativt stort utrymme att avhjälpa brister som kan vara vanligt förekommande.

I fråga om hyresavdrag för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick har Högsta domstolen i NJA 2016 s. 303 klargjort att hyresavdrag som huvudregel inte kan avse tiden innan bristen påtalats. När en ny bestämmelse om hyresavdrag införs bör detta lagfästas.

Det kan diskuteras om det borde införas en mer generell reklamationskyldighet för att en brist ska få göras gällande. Frågan har, i fråga om lokalhyra, relativt nyligen bedömts av Högsta domstolen. Domstolen fann att det inte fanns skäl att tillämpa en allmän princip om reklamation vid kontraktsbrott vid lokalhyra.⁴

Utredningen har gjort bedömningen att någon generell bestämmelse om reklamationskyldighet inte behövs. Frågan kan väntas ha liten praktisk betydelse. I fråga om vissa pågående fel kan det också vara rimligt att hyresgästen kan begära ett avhjälpande trots att han eller hon dröjt med att påtala felet. Skälen för en reklamationskyldighet gör sig kanske starkast gällande vid krav på skadestånd. Frågan bedöms dock ha så liten praktisk betydelse att något förslag inte lämnas. Som Högsta domstolen konstaterade i det berörda avgörandet är hyresgästen skyldig att underrätta hyresvärden om skador på lägenheten. Det finns vidare en skyldighet att begränsa sin skada. Det finns därför inte tillräckliga skäl att reglera frågan enligt utredningens mening.

Utredningen föreslår vidare att utformningen av påföljdsbestämmelserna moderniseras i förhållandet till det som följer av hyreslagen. Varje påföljd behandlas därför i en egen paragraf.

³ Det kan i och för sig argumenteras för att en sådan begränsning finns enligt hyreslagen. Frågan utvecklas dock inte här.

⁴ Se NJA 2024 s. 657.

5.5 Hyran

Förslag: Parterna ska vara fria att komma överens om inflyttningshyrans storlek. Den ska dock vara bestämd till beloppet, med undantag för vissa nyttigheter såsom kostnader för el, värme och vatten.

En skyddsregel ska finnas för hyresgästen för att skydda honom eller henne mot överhyror. Om hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sätta ned den.

Hyran ska få ändras enligt ett index, om parterna har avtalat om det. En sådan ändring får göras sedan det gått minst ett år sedan hyran senast bestämdes.

5.5.1 Problem med nuvarande hyressättningsmodell

Huvudregeln om en kostnadsbaserad hyra

Vid bestämmande av en kostnadsbaserad hyra enligt lagen om uthyrning av egen bostad ska kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. En tillämpning av denna modell för hyressättning leder till olika resultat i fråga om den hyra som hyresvärden har rätt att ta ut för bostadsrättslägenheter, ägarlägenheter eller småhus som vid en jämförelse i övrigt kan vara likvärdiga. Det beror på att det är den aktuella bostadens marknadsvärde som är avgörande för hyressättningen. Även vad som vid en viss tidpunkt anses vara en skälig avkastningsränta påverkar den hyra som får tas ut vid privatuthyrning.

Bostadens marknadsvärde

På marknaden för ägt boende är det, framför allt beroende på var bostaden är belägen, stora prisskillnader på i övrigt jämförbara bostäder. På förstahandshyresmarknaden fluktuerar hyran för likartade lägenheter inte på samma sätt utifrån lägenhetens läge och vid en hyresprövning tillmäts bostadens läge ofta mindre vikt än vid en överlåtelse av en ägd bostad. Ytterst beror det på vilka hyresstrukturer som etablerats på orten vid de kollektiva förhandlingarna.

Av tillgänglig statistik framgår att medelpriset i hela landet för bostadsrätter som såldes under mars 2025 var 46 010 kronor per kvadratmeter. Medelpriset för en bostadsrätt i centrala Stockholm var under perioden 110 882 kronor per kvadratmeter. För en bostadsrätt i centrala Göteborg respektive centrala Malmö var medelpriset under samma period 67 148 kronor per kvadratmeter respektive 39 148 kronor per kvadratmeter. När det gäller sålda villor under samma period var medelpriset i landet 4 139 000 kronor för en villa. I Storstockholm var medelpriset för en villa 7 267 000 kronor, medan det i Storgöteborg var 5 845 000 kronor och i Stormalmö 5 238 000 kronor.⁵

På vissa marknader, till exempel i storstadsområdena som redogjorts för ovan, är det i de flesta fall relativt enkelt att uppskatta en bostads marknadsvärde. Detta gäller dock inte för alla marknader. I de delar av landet där bebyggelsen är gles och/eller överlåtelseerna få kan det vara svårare att få en uppfattning om en viss bostads marknadsvärde. Detsamma gäller vid uthyrning av till exempel en del av en bostad eller av ett mindre friliggande hus på en fastighet.

En skälig avkastningsränta

Vad som vid en viss tidpunkt ska anses vara en skälig avkastningsränta har överlämnats åt rättstillämpningen att bedöma. Räntan ska inte bestämmas efter hur marknadsräntorna rör sig på kort sikt, utan i stället följa mer långsiktiga utvecklingstendenser. En riktning som angetts är att en avkastningsränta på ett par procentenheter över Riksbankens referensränta bör vara acceptabel.⁶ Referensräntan har under lång tid, från 2015 till 2022, varit mycket låg och legat på 0 eller -0,5 procent för att sedan snabbt stiga. Under 2024 låg referensräntan på 4 procent.⁷ Hos många bostadsägare har detta medfört betydligt högre räntekostnader, samtidigt som det har skapat en osäkerhet kring vilken avkastningsränta det är skäligt att räkna med vid bestämmande av hyran enligt lagen om uthyrning av egen bostad.

⁵ Svensk Mäklarstatistik AB. Priserna på bostadsrätter uppåt medan de var oförändrade på villor i mars, Svensk Mäklarstatistik. 2025-04-22.

⁶ Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 s. 78.

⁷ Referensräntan. Sveriges Riksbank. 2025-04-22.

Exempel på hyressättning

För att åskådliggöra hur tillämpningen av bestämmelserna för hyressättning kan slå ges i det följande tre exempel. Dessa utgår från medelpriserna för sålda bostadsrätter under mars 2025 i hela landet, Stockholm och Göteborg. Vi har i alla exemplen utgått från att hyresobjektet är en lägenhet som är 65 kvadratmeter stor. Vi har räknat med en avkastningsränta på dels två procent, dels fem procent. För exemplen har antagits att driftskostnaderna, inklusive avgift till bostadsrättsföreningen, uppgår till 5 000 kronor per månad.

En bostadsrättslägenhet har ett marknadsvärde om 3 miljoner kronor (baserat på riksgenomsnittet). Med en avkastningsränta om två procent har hyresvärden rätt att ta ut en hyra om cirka 10 000 kronor per månad (2 procent av 3 miljoner kronor/12 + 5 000). Om man i stället räknar med en avkastningsränta om fem procent har hyresvärden rätt att ta ut en hyra om cirka 17 500 kronor per månad (5 procent av 3 miljoner kr/12 + 5 000).

En bostadsrättslägenhet i Stockholm har ett marknadsvärde om 7,2 miljoner kronor. Med en avkastningsränta om två procent har hyresvärden rätt att ta ut en hyra om cirka 17 000 kronor per månad (2 procent av 7,2 miljoner kronor/12 + 5 000). Om man i stället räknar med en avkastningsränta om fem procent har hyresvärden rätt att ta ut en hyra om cirka 35 000 kronor per månad (5 procent av 7,2 miljoner kronor/12 + 5 000).

En bostadsrättslägenhet i Göteborg har ett marknadsvärde om 4,4 miljoner kronor. Med en avkastningsränta om två procent har hyresvärden rätt att ta ut en hyra om cirka 12 000 kronor per månad (2 procent av 4,4 miljoner kr/12 + 5 000). Om man i stället räknar med en avkastningsränta om fem procent har hyresvärden rätt att ta ut en hyra om cirka 23 300 kronor per månad (5 procent av 4,4 miljoner kronor/12 + 5 000).

Alternativ hyressättning enligt bruksvärdesregeln

Sedan den 1 januari 2022 finns det vid privatuthyrning en alternativ regel om hyresprövning. I stället för att tillämpa en kostnadsbaserad hyra får hyresnämnden bestämma hyran enligt bruksvärdesregeln i

hyreslagen, om bruksvärdeshyran i det aktuella fallet bedöms vara högre än den kostnadsbaserade hyran.

Bestämmelsen infördes med syftet att underlätta privatuthyrning och hyressättning på svaga bostadsmarknader med låga marknadsvärden, där en kostnadsbaserad hyra är lägre än bruksvärdeshyran. På dessa marknader där en bostad har ett lågt värde kan ändå värdet av att kunna hyra en bostad upplevas som stort. Även i situationer där det överhuvudtaget är svårt att få fram ett marknadsvärde för bostaden, till exempel när upplåtelsen avser en del av ett hus eller ett fristående hus på en större fastighet, ansågs att det skulle underlätta om man kunde bestämma hyran enligt bruksvärdesregeln.⁸ För en privatperson som vill hyra ut sin bostad på dessa marknader kan det dock vara svårt att ta reda på skälig hyra utifrån lägenhetens bruksvärde.

5.5.2 En större frihet att komma överens om hyrans storlek

Hyran ska baseras på gängse pris för liknande hyresobjekt

Såväl den skäliga avkastningsräntan som bostadens marknadsvärde har visat sig medföra vissa problem i praktiken (se ovan).

Kopplingen till räntan har lett till en osäkerhet kring vilken ränta det är tillåtet att räkna med. Sedan lagen om uthyrning av egen bostad trädde i kraft 2013 fram till 2023 har referensräntan legat på mellan 1 och -0,5 procent, för att sedan på kort tid stiga väldigt mycket. Det har lett till att kostnaderna för att äga en bostad har ökat markant de senaste åren. Samtidigt har det varit oklart om det varit tillåtet att höja hyran vid privatuthyrning i samma takt som räntan har stigit.

Att den tillåtna hyran kan variera i hög grad bidrar sannolikt till att hyressättningsnormen får dåligt genomslag i praktiken. För privatpersoner torde det vara svårt att förstå varför nivån för godtagbar hyra varierar i stor utsträckning på några års tid. Utredningen har dock inte haft tid att undersöka detta närmare empiriskt.

När det gäller bostadens marknadsvärde har det visat sig problematiskt dels på svaga marknader, dels på marknader där få objekt överläts. Svaga marknader med låga marknadsvärden medför att hyresvärden får ta ut en lägre hyra, även om bostaden som hyresobjekt sett skulle vara värd mer. Marknadsvärdet är också proble-

⁸ Prop. 2020/21:201 s. 52.

matiskt när det kommer till uthyrning av rum, eftersom det är hyresobjekt som överhuvudtaget inte kan överlätas och då inte kan sägas ha något marknadsvärde i den bemärkelsen.

Utredningen anser mot denna bakgrund att dagens bestämmelse om hyrans storlek bör ersättas av en ny norm om hyrans storlek. Som framgår ovan ska hyressättningen enligt direktiven i högre utsträckning än i dag anpassas till hur hyresobjektet i allmänhet värderas på marknaden för uthyrning av bostäder.

Frågan är då om parterna ska vara helt fria att komma överens om hyrans storlek, eller om hyressättningen bör begränsas på något sätt.

För att en regel som begränsar hyressättningen ska vara meningsfull krävs att den har en sanktionsregel kopplad till sig som utgör ett tillräckligt incitament för att följa regeln.

Hyreslagen bygger på att parterna är fria att komma överens om hyrans storlek. En annan sak är att hyrans storlek vid en prövning kan fastställas till ett skäligt belopp. Det finns inte skäl att ha en mer strikt reglering mellan privatpersoner. Som utgångspunkt bör parterna därför vara fria att komma överens om hyrans storlek. Hyran kommer då också initialt att spegla hur eftertraktad bostaden är på hyresmarknaden. Det finns däremot skäl att överväga om det behövs någon form av skyddsbestämmelse mot alltför höga hyror.

En skyddsregel mot för hög hyra

Det finns argument både för och emot att ha en skyddsregel mot för hög hyra.

Om parterna är fria att komma överens om hyrans storlek kan man argumentera för att det inte finns någon hyra som är för hög. Tillgång och efterfrågan styr då storleken på hyran och den hyra som hyresgästen går med på att betala är den hyra som gäller på marknaden. Det är då upp till hyresgästen att välja om han eller hon vill hyra lägenheten till den hyra som begärs. Om hyresgästen inte tycker att lägenheten är värd den begärda hyran får han eller hon med det synsättet se sig om efter en annan lägenhet.

På bostadsmarknader med högt tryck kan det dock vara svårt att få tag på en lägenhet. En hyresgäst kan då befinna sig i en mycket pressad situation, till exempel om han eller hon ska påbörja studier eller en tjänst på en viss ort och måste ha en bostad från ett visst

datum. I en sådan situation kanske hyresgästen accepterar en ovanligt hög hyra för att överhuvudtaget ha någonstans att bo. Hyresgästen kan då befinna sig i en så pass utsatt situation att man inte kan tala om att den överenskomna hyran motsvarar marknadshyran i egentlig mening.

För att skydda hyresgäster som befinner sig i en väldigt pressad situation från att utnyttjas har utredningen kommit fram till att det finns behov av någon form av skyddsregel när det kommer till hyres-sättningen.

Eftersom utgångspunkten är att parterna ska vara fria att komma överens om hyrans storlek är det mindre lämpligt med en skyddsregel som begränsar den hyra som generellt får tas ut, likt dagens regel. I stället bör en mer flexibel skyddsregel som följer förändringarna på marknaden utformas.

Utredningen föreslår att hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ska sänka hyran för lägenheten, om den är *väsentligt högre* än den hyra som i *allmänhet tas ut* när liknande lägenheter hyrs ut.

Det avgörande är då vad som är gängse hyra för liknande lägenheter. Naturligtvis beaktas endast hyresavtal som ingåtts enligt privatuthyrningslagen. Tanken är då att en hyresgäst är skyldig att betala en marknadsmässig hyra för lägenheten. Samtidigt finns ett skydd mot att en hyresgäst i ett enskilt fall tvingas acceptera en långt högre hyra.

Vilken hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter blir alltså viktigt. Det är en rättslig norm som är i rörelse och förändras med marknaden. Utredningen bedömer att en bestämmelse som knyter an till en sådan norm kan skapa ett incitament för aktörer på marknaden, till exempel annonsplattformar, att tillgängliggöra information om vilka hyresnivåer som förekommer. Det skapar en ökad transparens som i sig innebär ett visst skydd för hyresgästen. Sådan information har ett värde även för många hyresvärdar.

Om det uppstår tvist om hyran bör hyresgästen få vända sig till hyresnämnden med en ansökan om att hyran sänks. Även om det inte är en bruksvärdesbedömning, erbjuder hyresnämnden en billig och enkel hantering av tvisten för parterna. I och med att det inte är fråga om en prövning av lägenhetens bruksvärde bör tvisten normalt kunna prövas utan medverkan av intresseledamöter vid hyresnämnden (jämför 2 § andra stycket och 5 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Någon möjlighet för hyresvärden att få hyran höjd föreslås inte.

Rekvisitet väsentligt högre medför en flexibilitet i hyressättningen som innebär att inte varje avvikelse från den hyra som i allmänhet tas ut är att anse som oskälig. Det går inte att avgöra exakt vilken hyra som är marknadsmässig för varje lägenhet vid varje tidpunkt, utan regeln är tänkt att fånga upp de fall som klart avviker från gängse hyresnivå.

5.5.3 Hyran ska få knytas till ett index

Lagen om uthyrning av egen bostad innehåller ingen bestämmelse om justering av hyran under hyresförhållandet. Vill hyresvärden höja hyran får han eller hon i så fall säga upp hyresavtalet för att sedan ingå ett nytt hyresavtal med högre hyra. Parterna kan också komma överens om en ändring av hyran utan att hyresavtalet sägs upp.

Vid privatuthyrning ingås de flesta hyresavtal för kortare tid än ett år. Under dessa hyresförhållanden blir det därför inte aktuellt med någon hyreshöjning.

Det förekommer att hyresavtal löper på längre tid än ett år även vid privatuthyrning. En fråga är om det finns behov av en möjlighet för parterna att i förväg komma överens om hur hyran ska justeras under ett sådant pågående hyresavtal.

Särskilt för de längre hyresförhållandena är det rimligt att parterna har en möjlighet att komma överens om hur hyran ska justeras. Det minskar risken för konflikter under hyresförhållandet och för att hyresavtalet sägs upp på grund av att parterna inte kan enas om hur hyran ska justeras. En förutbestämd modell för hur hyran höjs ger alltså en trygghet för både hyresvärd och hyresgäst. Det bör därför i lag ges en möjlighet att även vid privatuthyrning ändra hyran utan att säga upp hyresavtalet.

Utredningen föreslår att parterna ska få komma överens om att hyran ska ändras enligt ett index. Båda parter har då förutsättningarna klara för sig när hyresavtalet ingås, även om indexeringen inte är känd. Om parterna inte kommer överens om ett sådant villkor, saknas möjlighet att justera hyran enligt ett index. För många hyresavtal kommer något sådant villkor inte att behövas.

För att undvika onödiga tvister om betalning bör det krävas att hyresvärden (eller hyresgästen) påkallar en ändring av hyran i enlighet med indexvillkoret. Den indexerade hyran föreslås alltså inte gälla automatiskt utan först sedan hyresvärden upplyst hyresgästen om att hyran ändras enligt ett index. På begäran ska underlag om hur hyran beräknats lämnas. En ändring enligt ett index ska få göras sedan det gått minst ett år sedan hyran senast bestämdes.

Det kan diskuteras vilket index som är lämpligt att knyta an till. Ofta torde KPI vara ett naturligt val då det speglar kostnadsökningarna i samhället. Det finns inte tillräckliga skäl att i lag ange vilket index som avses. Det ska vara fråga om ett index som är oberoende i förhållande till parterna. Det kan till exempel inte förekomma att det väljs ett index som en av parterna kan påverka.

Det får antas att olika aktörer på hyresmarknaden kommer att sprida lättillgänglig information om hur ett index fungerar och hur bestämmelsen ska tillämpas, och även standardavtal. Det bedöms därför inte bli några större praktiska svårigheter för parterna att använda en sådan bestämmelse.

5.6 Deposition vid hyresavtal

Förslag: Deposition till säkerhet för fullgörande av ett hyresavtal regleras i lag. Parterna får komma överens om att hyresgästen ska vara skyldig att deponera högst tre månadshyror. Deposition kan ske hos ett företag eller hos länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen. En deposition måste uppfylla de krav som ställs upp i lagen.

5.6.1 Deposition hos ett företag eller länsstyrelsen

Utredningen ska lämna förslag på hur en enkel, flexibel och kostnadseffektiv reglering av deposition till säkerhet för att hyresgästen fullgör sina förpliktelser bör utformas. Utgångspunkten bör enligt direktiven vara att en reglering om depositioner inte ska försvåra användandet av de lösningar som utvecklats på marknaden för privatuthyrning och som fungerar väl.

Ett lagreglerat system för deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder är något som har diskuterats vid flera tillfällen det senaste decenniet. Några lagförslag har dock inte lämnats.

Utredningen har beaktat de förslag som lämnats i promemorian *Säkerhetsdeposition vid hyresavtal* (Ds 2023:32) och de remissynpunkter som lämnats.

Det finns olika sätt att behandla frågan om deposition. Ett praktiskt problem är att en reglering är beroende av marknadsaktörer och deras vilja att tillhandahålla lösningar. Om så inte sker är en reglering inte till någon nytta.

Som utredningen uppfattar direktiven ska det övervägas hur en reglering som innebär att deposition kan hanteras av andra aktörer än länsstyrelsen kan utformas.

I Norge anges i lag vilka krav som ska ställas på bankkonton som används för deposition. Bestämmelserna är alltså snarast riktade till banker och innehåller krav på uttagsbegränsningar. Det är en praktisk och enkel lösning. Utredningen har dock bedömt att det inte går att förlita sig på att bankerna har ett intresse av att ta fram sådana konton. En sådan inriktning har därför avfärdats.

Ett alternativ är att utforma ett krav på tillstånd för att få hantera depositioner vid privatuthyrning. Det ger förutsättningar för en stabil modell som är enkel att föra in i privatuthyrningslagen (då kraven för tillstånd behandlas i annan författning). Då uppkommer frågor om vem som ska utfärda sådana tillstånd och kontrollera att kraven följs. Dessutom måste det ställas upp krav för när tillstånd ska ges. Det kommer att medföra kostnader, vilket gör att det framstår som tveksamt om det är förenligt med direktivens utgångspunkt om kostnadseffektivitet.

Utredningen har av dessa skäl stannat för att det lämpligaste är att konstruera ett funktionellt krav på de aktörer som vill hantera deposition vid privatuthyrning.

Det är viktigt att en deposition hanteras ansvarsfullt. Det ligger i hyresgästens intresse att pengarna hålls åtskilda från depositariens ekonomi. Det finns vidare intressen kopplade till arbetet mot penningtvätt. Banker som tillhandahåller konton är skyldiga att vidta vissa kontroller för att ta reda på var pengarna som sätts in på ett konto kommer ifrån. Detta talar för att endast företag, och inte privatpersoner, bör kunna ta emot depositioner.

Företag finns i många olika former. Tanken är inte att vem som helst ska börja hantera depositioner inom ramen för till exempel sitt enskilda bolag. Det som avses är att seriösa aktörer inom uthyrningsbranschen ska kunna hantera depositioner inom ramen för sin verksamhet, utan att tvingas sätta in beloppen på ett konto hos länsstyrelsen.

Såvitt utredningen känner till finns det i dag ingen aktör på marknaden som erbjuder endast hantering av deposition som en tjänst. I stället erbjuder aktörer så kallade trygghetspaket som innehåller en rad tjänster om parterna ingår hyresavtalet genom dem. En av förmånerna är att hyresgästen inte behöver betala någon deposition om han eller hon blir godkänd vid en kreditkontroll. Enligt uppgifter från Qasa⁹ är det bara en liten del av de som ingår hyresavtal genom Qasa som faktiskt behöver betala någon deposition. I övriga fall står Qasa risken för att hyresgästen inte fullgör sina förpliktelser gentemot hyresvärderna. De flesta hyresvärdar som annonserar hos Qasa ingår dock inte avtal genom dem. I dessa fall är det upp till parterna att eventuellt avtala om deposition, och det finns inga uppgifter om i vilken utsträckning det sker.

Utredningen bedömer att det i dagsläget är osäkert att överlåta all hantering av depositioner till aktörer på marknaden. Som utbudet på marknaden ser ut i dag innebär det att den som vill ta ut en deposition av sin hyresgäst skulle vara tvungen att ingå hyresavtalet genom en kommersiell aktör och köpa hela deras avtalspaket. Det är inte ändamålsenligt. Det finns vidare inte så många aktörer som tillhandahåller tjänsten. Utredningen bedömer därför att det behövs ett alternativ till att låta kommersiella aktörer hantera depositioner.

I likhet med det som uttalas i promemorian Ds 2023:32 bedömer utredningen att länsstyrelserna är väl lämpade att hantera den typ av depositioner det här är frågan om. Eftersom länsstyrelserna hanterar depositioner enligt jordabalken har de redan ett system på plats. Ingen av de länsstyrelser som har yttrat sig över promemorian har invänt mot att hantera den aktuella typen av depositioner. Dock har flera länsstyrelser fört fram att deposition vid privatuthyrning bör hanteras av samma länsstyrelser som hanterar deposition enligt jordabalken och att det bör anges i lag vilken länsstyrelse man ska vända sig till. Utredningen anser att det är naturligt att deposition sker hos länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen.

⁹ Se anteckningar från möte med Qasa.

En nackdel med två lösningar är att regleringen av frågan blir något mer omfattande. Några svårigheter för privatpersoner att ta till sig innehållet torde dock inte uppstå av det skälet.

Utredningen föreslår alltså att en deposition ska kunna ske hos ett företag eller hos länsstyrelsen. Om det visar sig att många privata alternativ växer fram kan det i framtiden finnas skäl att överväga att utesluta deposition hos länsstyrelsen.

5.6.2 Lagens krav på hur depositionen hanteras

Till att börja med måste beloppet för hyresgästens räkning hållas avskilt från företagets egna tillgångar. Det är självklart att beloppet måste skyddas från företagets borgenärer för att kunna fylla sitt syfte. Typiskt sett ska beloppet placeras på ett klientmedelskonto som företaget har i en bank.

För att ta reda på om banker i allmänhet kan tänkas vara villiga och ha möjlighet att tillhandahålla den typen av konton som krävs för att lagens krav ska vara uppfyllda har utredningen varit i kontakt med Svenska Bankföreningen och företrädare för Handelsbanken. Bankerna har regulatoriska krav på sig, bland annat såvitt avser penningtvätt. Det ska också vara intressant att erbjuda tjänsten. Utredningens bedömning är att det går att göra och att sådana konton finns tillgängliga för aktörer redan i dag. Det är också så att en deposition, ur ett penningtvättsperspektiv, är en ganska liten summa jämfört med de hyresbetalningar som görs. Utredningen bedömer därför att detta sannolikt inte utgör någon praktisk begränsning. Behovet av anpassningar av lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism har övervägts men sådana har inte bedömts nödvändiga.

En annan fråga att ta ställning till är under vilka förutsättningar hyresgästen respektive hyresvärden ska ha rätt att få ut medel från depositionskontot. Om parterna är överens om att någon av dem ska ha rätt att få ut medel från depositionskontot är det självklart att det överenskomna beloppet ska betalas ut. En överenskommelse om deposition är ju i grund och botten frivillig mellan parterna.

Utgångspunkten är att hyresgästen ska ha rätt att få tillbaka det deponerade beloppet när hyresförhållandet har upphört. Så torde det också bli i de flesta fall; depositionen är ju till för att täcka ovän-

tade kostnader. Frågan är vad som ska gälla om parterna inte är överens om i vilken utsträckning det deponerade beloppet ska betalas tillbaka till hyresgästen när hyresförhållandet tagit slut.

Hyresgästen bör inte behöva vänta alltför länge innan han eller hon kan få tillbaka det deponerade beloppet. Om hyresgästen har deponerat tre månadshyror kan det vara ett betydande belopp att ligga ute med, ett belopp som kanske till exempel behöver användas till deposition vid ett nytt hyresavtal. Samtidigt måste parterna ges en rimlig tid på sig att på egen hand försöka komma överens. Utredningen bedömer att tre månader är en lämplig tid. Det överensstämmer med förslaget i Ds 2023:32. Det är inte så lång tid för hyresgästen att ligga ute med beloppet, det har ju sannolikt varit deponerat och inte tillgängligt för hyresgästen längre tid än så. Samtidigt bedöms det som en tillräcklig tid för hyresvärden att efter hyresförhållandet hinna besiktiga lägenheten och framställa eventuella anspråk mot hyresgästen.

För att förhindra att det deponerade beloppet betalas ut till hyresgästen när tre månader har gått sedan hyresförhållandet upphörde får hyresvärden informera depositarien om att det pågår en tvist mellan parterna om det deponerade beloppet. Med att det pågår en tvist förstås då att hyresvärden har väckt talan mot hyresgästen i allmän domstol med begäran om att få ut medel ur det deponerade beloppet.

5.6.3 Tvister prövas av allmän domstol

I Ds 2023:32 föreslås att hyresnämnderna ska pröva tvister om uttag från depositionskontot. Flertalet av de hyresnämnder som yttrat sig har avstyrkt förslaget i denna del. Nämnderna har anfört bland annat att tvister om uttag från depositionskonton i stor utsträckning liknar tvister som prövas av allmän domstol och att det finns en risk för parallella processer om nämnderna ska vara behöriga att pröva dessa tvister.

De tvister hyresnämnderna enligt lag är utsedda att pröva har i allmänhet en nära koppling till hyresgästens besittningsskydd. Den snabba och kostnadseffektiva prövningen som erbjuds i hyresnämnderna kan sägas vara en del av den hyresrättsliga skyddslagstiftningen. Tvister om uttag från ett depositionskonto är inte en sådan typ av

tvist, utan grundar sig på ett vanligt fordringsanspråk från någon av parterna. En sådan tvist kommer typiskt sett att avse frågor som inte prövas av en hyresnämnd.

Med beaktande av detta anser utredningen att allmän domstol är bäst lämpad att pröva dessa tvister. Det föreslås därför. Då undviks också risken för parallella processer om liknande frågor.

5.6.4 Avtal i strid med lagens krav

Att en deposition måste uppfylla de krav som ställs upp i lagen väcker frågan vad som händer om en deposition inte gör det.

Ett avtalsvillkor om deposition i ett hyresavtal kan se ut på olika sätt. Parterna kan till exempel endast avtala om att hyresgästen ska deponera ett visst belopp, utan att ange var deposition ska ske. Vid ett sådant villkor är det naturligt att hyresgästen får ta ansvar för att deposition sker på ett säkert sätt, det vill säga antingen hos länsstyrelsen eller hos ett företag som uppfyller angivna villkor. Avtalsvillkoret kan då inte sägas strida mot lagen.

Om villkoret anger att en deposition ska göras i strid med lagens krav är hyresgästen inte skyldig att göra någon deposition. Det kan då inte anses vara ett kontraktsbrott från hyresgästens sida, eftersom villkoret inte är bindande för honom eller henne. Det kan emellertid antas att en hyresgäst ibland ändå gör en sådan deposition för att få tillgång till bostaden. Denna risk för att regelverket kringgås bör motverkas. Det kan också antas att hyresgästen i vissa fall genomför en deposition utan att närmare sätta sig in i om depositionsvillkoret är lagenligt.

I en sådan situation bör enligt utredningen hyresvärden stå risken för att depositionen inte uppfyller lagkraven. Det gör att det primärt blir hyresvärdens ansvar att säkerställa att depositionsvillkoret är godtagbart. Framför allt gäller detta vilken aktör som väljs. En fördel med en sådan modell är att den ger hyresvärden incitament att välja en seriös aktör. Det bör leda till att hantering av deposition hanteras av ett antal aktörer som är seriösa. Det gynnar privatuthyrningsmarknaden i stort.

Om depositarien hanterar medlen felaktigt bör hyresvärden stå risken endast om det var någorlunda förutsebart när hyresavtalet ingicks. Att en seriös aktör i ett enskilt fall gör ett misstag bör hyres-

värden inte stå risken för. Däremot bör så vara fallet om den valda aktören inte kan väntas uppfylla lagens krav. Huruvida så är fallet får bedömas med hänsyn till den information som fanns tillgänglig när hyresavtalet ingicks. Det kan till exempel handla om vad som framkommer på företagets webbplats eller annars är känt om bolaget. Några långtgående efterforskningar bör dock inte krävas.

Om hyresvärden står risken för att aktören inte kan väntas leva upp till lagens krav bör hyresvärden vara skyldig att betala ett belopp till hyresgästen som motsvarar det deponerade beloppet. Någon reglering av rätten till ränta har inte ansetts behövlig. En hyresvärd som betalat ett belopp som motsvarar depositionen till hyresgästen får överta kravet på depositarien om att få ut det deponerade beloppet.

5.6.5 Högst tre månadshyror i deposition

En fråga är om det ska regleras i lag hur stort belopp hyresgästen som högst kan vara skyldig att deponera, eller om det ska lämnas till parterna att bestämma.

För att reglerna om deposition ska fylla sitt syfte krävs dels att det belopp hyresgästen ska vara skyldig att deponera är överkomligt att skaffa fram eller avvara under den tid hyresförhållandet pågår, dels att det är tillräckligt stort för att hyresvärden ska känna att det kompenserar risken med uthyrningen.

För att lämna det fritt åt parterna att bestämma depositionens storlek talar att det sannolikt är svårt för hyresvärdar att hitta hyresgäster som är villiga att betala ett alltför högt belopp i deposition. På bostadsmarknader med högt tryck går det dock inte att utesluta att många hyresgäster kan vara villiga att betala ett högt belopp i deposition för att få en bostad. För att undvika att personer som redan befinner sig i en svag ekonomisk ställning hamnar i en än mer utsatt situation, till exempel genom att låna pengar till depositionen för att kunna få en bostad, finns det skäl att i lag begränsa det belopp en hyresgäst kan vara skyldig att betala i deposition.

Vid bedömningen av vilket belopp som ska vara det högsta tillåtna har utredningen kommit fram till att ett belopp motsvarande tre månadshyror framstår som välavvägt (två månadshyror föreslås i Ds 2023:32). Hur högt beloppet blir beror naturligtvis på hur stor månadshyran är, och i vissa fall kan tre månadshyror utgöra ett bety-

dande belopp. Det står dock parterna fritt att avtala om ett lägre belopp. Utredningen ser inte behov av ett högre belopp för hyresvärdens del. Eftersom det vid privatuthyrning ofta rör sig om kortare hyresförhållanden och hyresgästen saknar besittningsskydd bör det sällan hinna bli fråga om skador som inte täcks av beloppet. Det kan naturligtvis hända i undantagsfall och hyresvärden kan då kräva hyresgästen på beloppet enligt vanliga skadeståndsregler.

Om hyresgästen inte gör en deposition är det ett brott mot avtalet. Det skulle då kunna komma i fråga att behandla frågan på ungefär samma sätt som när en ställd säkerhet försämras (jämför 28 § hyreslagen). Utredningen anser dock att det är lämpligare att låta det vara en grund för uppsägning i förtid. Fristen bör då vara densamma som för betalningsdröjsmål (två veckor) och räknas från angivet datum i hyresavtalet eller, om sådant saknas, när den första hyran ska betalas.

5.7 Överlåtelse eller upplåtelse av lägenheten

Förslag: Hyresgästen ska inte ha rätt att utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten eller upplåta den i andra hand. Skärpta krav ska gälla för att ha inneboende när man hyr en privatbostad.

5.7.1 Hyresrätten får inte utan hyresvärdens samtycke överlåtas eller upplåtas i andra hand

Privatuthyrning präglas i många fall av den privata karaktären på bostaden. Det måste inte vara så, ett Attefallshus eller en uthyrningsdel som byggts just i syfte att hyras ut inkluderar normalt sett inte de personliga saker som är typiska för ett hem. Även sådana hyresobjekt kan dock vara möblerade och därför mer personligt präglade än en vanlig hyresrätt. Dessutom kan det i många fall vara så att hyresvärden bor precis i anslutning till hyresobjektet. Hyresvärden saknar vidare möjlighet att slå ut en oväntad kostnad på grund av ett hyresförhållande på ett större bestånd.

Uthyrningens personliga karaktär innebär sannolikt att hyresvärden väljer sin hyresgäst med omsorg. Det kan förutsättas att hyresvärden vill ha en hyresgäst som han eller hon känner tillit till

och är bekväm med ska bo i hans eller hennes hem. Många gånger sker privatuthyrning genom personliga rekommendationer och kontakter.

Med tanke på den mer personliga relationen mellan parterna vid privatuthyrning bör hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke få upplåta lägenheten åt någon annan för självständigt brukande. Det kan inte heller ses som skyddsvärt att hyresgästen ska ha rätt att behålla lägenheten under en tid, eftersom det redan rör sig om en privatuthyrning som saknar besittningsskydd och ofta är kortvarig. Någon långsiktig skyddsvärd anknytning till lägenheten finns då ofta inte.

Det ska därför enligt utredningens förslag inte finnas möjlighet för hyresgästen att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att hyra ut i andra hand. Detsamma bör gälla överlåtelse av hyresrätten, jämför 35 § hyreslagen som innehåller vissa undantag för upplåtelser av privat karaktär. Det får förutsättas att hyresavtalet sägs upp när det uppstår behov av förändringar från hyresgästens sida.

5.7.2 Skärpta krav ska gälla för inneboende

Den 1 juli 2024 trädde nya, skärpta regler om när en hyresgäst får ha inneboende i kraft (41 § hyreslagen). Kortfattat innebär de att hyresgästen inte får ha inneboende i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte ska behöva godta. I bestämmelsen anges också ett antal omständigheter som ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta.

Regler för inneboende vid privatuthyrning bör inte vara mer generösa än vad som gäller enligt hyreslagen. I stället kan, på grund av privatuthyrningens karaktär, övervägas om de bör vara striktare än vad som gäller i vanliga fall.

Utredningen anser att, utöver de omständigheter som ska beaktas enligt hyreslagen, även uthyrningens privata karaktär ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta.

På grund av den personliga relationen mellan hyresvärden och hyresgästen vid privatuthyrning bör hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke få ha inneboende om lägenheten utgör en del av hyresvärdens bostad. I ett så nära förhållande ska hyresvärden själv

få välja vem eller vilka som ska få bo i en del av hans eller hennes privata bostad.

Det föreslås att benämningen inneboende förs in i lagtexten.

5.8 Upphörande av hyresavtalet

Förslag: Hyresvärden ska inte kunna säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid. Både hyresvärden och hyresgästen ska ha tre månaders uppsägningstid. Hyresavtalet får sägas upp i förtid om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser. Uppsägning ska kunna göras till en elektronisk adress, om parten har angett en sådan.

5.8.1 Både hyresvärden och hyresgästen ska ha tre månaders uppsägningstid

Även om hyresförhållandena vid privatuthyrning generellt är korta, är det viktigt att både hyresvärden och hyresgästen ges rimliga förutsättningar att planera framåt när ett hyresförhållande upphör. För hyresgästens del handlar det om att hitta en ny bostad. För hyresvärdens del handlar det om att hitta en ny hyresgäst, om lägenheten ska fortsätta hyras ut.

Det är en grundläggande kontraktuell princip att ett tidsbestämt avtal inte får sägas upp i förtid, om inte grund för hävning finns. Så är det för hyresvärden enligt hyreslagen medan hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid. Enligt lagen om uthyrning av egen bostad får hyresvärden dock säga upp även tidsbestämda hyresavtal i förtid.

Utredningen anser att hyresvärden inte bör ha kvar möjligheten att säga upp tidsbestämda hyresavtal utan angivande av skäl. En sådan möjlighet undergräver villkoret om hyrestid som ofta är viktigt för parterna. Det saknas helt enkelt bärande skäl att frånga den allmänna princip som gäller på denna punkt. En hyresvärd har möjlighet att ingå ett hyresavtal på kortare tid, om han eller hon är osäker på när lägenheten kan behövas igen.

Utredningen ger ett flertal förslag på ändrade bestämmelser för privatuthyrning. Tanken är att helheten ska utgöra en bra avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens motstående intressen. Flera

andra ändringar som föreslås bedöms gynna hyresvärden. Det gäller till exempel ett utökat tillämpningsområde och den föreslagna modellen för hyressättning. Det framstår då som välavvägt att ge hyresgästen det skydd som en bestämd hyrestid innebär. I annat fall minskar till exempel värdet av möjligheten att begära hyresnedsättning då hyresgästen kan sägas upp för att han eller hon kräver att avtalet fullgörs.

Utredningen föreslår därför att hyresvärden inte ska få säga upp ett tidsbestämt avtal i förtid. Om parterna har ingått ett tidsbestämt avtal på ett år skulle det ge hyresgästen en ökad trygghet och förutsägbarhet att veta att avtalet inte kan sägas upp tidigare än så.

Hyresgästen bör liksom i dag ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Så är fallet enligt hyreslagen och det är motiverat med en sådan lösning även i fråga om privatuthyrning.

Om hyresgästen säger upp hyresavtalet, behöver dock hyresvärden en rimlig tid på sig att hitta en ny hyresgäst som kan accepteras. Hyresgästens rätt att som i dag säga upp hyresavtalet med en månads uppsägningstid ger hyresvärden mycket kort tid att hitta en ny hyresgäst. Det är inte ovanligt att hyresvärden befinner sig utomlands på grund av arbete eller studier, och en månad kan i en sådan situation göra det svårt för hyresvärden att hinna ordna med allt det som krävs inför en ny uthyrning, till exempel hålla visningar av lägenheten, ställa i ordning lägenheten inför ny uthyrning och träffa potentiella hyresgäster. Om en bostad hyrs ut för att täcka kostnaderna för dubbla boenden under en tid kan det bli kostsamt för hyresvärden att lägenheten står tom en viss tid. Det framstår inte heller som alltför betungande för hyresgästen. Utredningen har därför landat i att det är rimligt att både hyresgästen och hyresvärden har tre månaders uppsägningstid. Det ger en ökad trygghet och förutsebarhet för båda parter.

5.8.2 Uppsägning i förtid

Även om hyresgästen vid privatuthyrning inte har rätt till förlängning av hyresavtalet om det sägs upp, kan det uppstå situationer där det är befogat att hyresvärden kan säga upp avtalet i förtid. Det gäller inte minst vid tidsbestämda avtal, som inte längre ska kunna sägas upp innan hyrestiden löpt ut. Om hyresgästen missköter sig tidigt i ett hyresförhållande kan det vara många månader kvar tills

hyresavtalet löper ut. Hyresvärden ska då kunna säga upp hyresavtalet att upphöra i förtid.

Utredningen föreslår uppsägningsgrunder som knyter an till det som gäller vid bostadshyra enligt hyreslagen. Några avvikelser och förenklingar föreslås, bland annat som en följd av skillnader i regleringen i övrigt. Termen förverkande (jämför 42 § hyreslagen) tillför inte något enligt utredningen och kan antas vara svår att ta till sig för många privatpersoner. Det talas i stället om att hyresavtalet sägs upp i förtid.

Om hyresgästen har misskött sig på något av de angivna sätten har hyresvärden precis som enligt hyreslagen rätt att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande. På samma sätt föreslås gälla att uppsägning i förtid inte kan ske om hyresgästen har rättat sig när uppsägningen sker. Man kan argumentera för att regeln om rättelse inte har någon större betydelse vid privatuthyrning och därför inte är motiverad, eftersom hyresgästen inte har något besittningsskydd och hyresvärden kan säga upp en hyresgäst som han eller hon inte är nöjd med. För hyresgästen innebär regeln om rättelse dock ett sådant skydd att det är motiverat att den ska gälla även vid privatuthyrning. Det gäller framför allt vid tidsbestämda avtal, men även vid tillsvidareavtal får hyresgästen i stället en viss tid på sig att hitta en ny bostad om hyresvärden väljer att säga upp avtalet trots att rättelse vidtagits.

Mot bakgrund av att hyresgästen vid privatuthyrning saknar besittningsskydd föreslås att hyresgästen inte ska ha möjlighet att återvinna hyresrätten vid dröjsmål med betalning av hyran. För att ge hyresgästen ett något bättre skydd om han eller hon hamnar i dröjsmål med hyresbetalningen föreslås i stället att uppsägning i förtid på den grunden ska få ske först om hyresgästen har dröjt med att betala mer än två veckor efter förfallodagen. Det ger uttryck för en bra balans och blir också enkelt för parterna att hantera. Detsamma föreslås som framgår ovan gälla vid utebliven deposition.

Om hyresgästen betalar hyran innan hyresavtalet sägs upp, finns inte några vägande skäl för en uppsägning i förtid. Ett undantag bör därför finnas för den situationen (jämför 43 § hyreslagen). Därutöver ska gälla att ett ringa åsidosättande inte kan leda till en uppsägning i förtid, vilket kan sägas motsvara att endast väsentliga avtalsbrott ger rätt att häva avtal vid många andra kontraktstyper.

För vissa uppsägningsgrunder bör en frist gälla för en hyresvärd som vill säga upp hyresavtalet i förtid (jämför 43 § hyreslagen).

5.8.3 Formerna för uppsägning

Huvudregeln enligt hyreslagen är att en uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Dock finns det undantag från huvudregeln som innebär att en uppsägning i de flesta fall kan skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. En uppsägning i förtid på grund av åsidosatta förpliktelser måste dock alltid delges. Uppsägningsreglerna i hyreslagen är relativt invecklade och det finns anledning att fundera över om innehållet i bestämmelserna är ändamålsenligt i alla delar för privatuthyrning. Samtidigt måste självklart alla tänkbara situationer täckas in så att parterna alltid kan säga upp hyresavtalet på rätt sätt.

Att en uppsägning ska vara skriftlig, med undantag för om det är hyresgästen som säger upp avtalet och hyresvärden lämnar en skriftlig bekräftelse på uppsägningen, bör gälla även vid privatuthyrning. Att ta bort skriftlighetskravet skulle riskera att i onödan skapa konflikter kring när ett hyresavtal upphör. Att det är tydligt när ett hyresavtal upphör är av stor vikt för båda parter i ett hyresförhållande (jämför till exempel NJA 2015 s. 186 p. 14).

Hyreslagens huvudregel om att en uppsägning ska delges är i praktiken en undantagsregel. Det finns därför inte skäl att vid privatuthyrning ha som huvudregel att så ska ske. Utgångspunkten bör i stället vara att det är tillräckligt att uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Det är också det som enligt hyreslagen i praktiken är det vanligaste sättet för uppsägningar, vid uppsägning av bostadshyresgäster till hyrestidens slut.

Kommunikationen i samhället blir mer och mer digitaliserad. Privatpersoner som är parter i ett hyresavtal torde vanligen kommunicera skriftligt med varandra genom mejl, sms eller andra digitala kommunikationssätt. Det är då naturligt att även en uppsägning kan göras genom det skriftliga kommunikationssätt som parterna använder i övrigt eller som kan användas enligt vad en part har meddelat. Utredningen föreslår därför att uppsägning ska kunna göras och översändas till en elektronisk adress som motparten angett för kommunikation i frågor som avser hyresavtalet. Lämpligen anges

detta i hyresavtalet. Uppsägningen ska då anses fullbordad redan när den sänds till den digitala adress som motparten har angett.

När det gäller uppsägning i förtid är det av stor vikt att en sådan kan göras så snart hyresvärden fått kännedom om den åsidosatta förpliktelse som ger grund för sådan uppsägning. Om uppsägningen måste delges hyresgästen i en sådan situation kan det dra ut på tiden och vara praktiskt svårt för privatpersoner. Det får särskild betydelse om hyresgästen upprepade gånger åsidosätter någon förpliktelse, till exempel återkommande betalar hyran för sent eller stör grannar, och sedan inte låter sig delges. För en privatperson är det i regel svårt att hantera en sådan situation. Sådana svårigheter kan leda till att personer blir mindre benägna att hyra ut en bostad, särskilt om hyresvärden själv inte är på plats. Utredningen föreslår därför att samma bestämmelser ska gälla vid uppsägning i förtid som vid uppsägning i allmänhet. Av betydelse i det sammanhanget är att det inte finns någon möjlighet att återvinna hyresrätt enligt vårt förslag.

Endast om hyresgästen eller hyresvärden inte kan nås på sin vanliga adress eller genom ett digitalt kommunikationssätt är det enligt utredningen motiverat att en uppsägning ska delges. Det föreslås vidare att uppsägningen ska kunna kungöras för det fall motparten saknar hemvist i Sverige och inte heller har någon elektronisk adress dit meddelanden kan skickas.

5.9 Övriga frågor

Förslag: De skyddsbestämmelser i hyreslagen som indirekt utgår från att hyresgästen har en rätt till förlängning av hyresavtalet ska inte gälla vid privatuthyrning. Det gäller till exempel rätten att deponera hyran och hyresgästens inflytande vid ändrings- och förbättringsarbeten.

Vid översynen av regelverket för privatuthyrning har utredningen, som angetts inledningsvis, kommit fram till att en del av de bestämmelser som finns i hyreslagen inte är motiverade att gälla vid privatuthyrning.

Många av bestämmelserna i hyreslagen utgår från att ett hyresförhållande är långvarigt och att hyresgästen som utgångspunkt har rätt till förlängning av hyresavtalet. Hyreslagstiftningen är i flera

avseenden utformad för att tillvarata sociala skyddsintressen. Vid privatuthyrning gör sig inte dessa skäl gällande med samma styrka och någon rätt till förlängning finns inte. Ett antal bestämmelser kan sägas utgå från att sådan rätt till förlängning finns, även om de avser andra frågor. De har till stor del inte ansetts behövas vid privatuthyrning.

Exempel på sådana bestämmelser är åtgärdsföreläggande enligt 16 § hyreslagen och upprustningsföreläggande enligt 18 a §. Inte heller möjligheten för hyresgästen att deponera hyra hos länsstyrelsen i vissa situationer anser utredningen inte behövs. Dessa bestämmelser utgår från att hyresgästen ska kunna låta bli att betala hyra till hyresvärden vid brister utan att riskera att bli uppsagd för det fall någon brist senare inte anses finnas.

Utredningen föreslår att det ska vara fri hyressättning vid privatuthyrning, om än med en begränsning i form av en skyddsregel för hyresgäster som kan sägas vara utnyttjade på ett obefogat sätt (se avsnitt 5.5.2). Med denna utgångspunkt har utredningen kommit fram till att det inte är motiverat att straffbestämmelsen i 65 § hyreslagen ska gälla vid privatuthyrning. Eftersom det är tillåtet att fritt sätta hyran bör det inte finnas något behov av att ta emot särskild ersättning för att upplåta en lägenhet. I stället kan hyran sättas högre. Skulle hyresvärden trots allt ta emot en engångssumma för att upplåta en lägenhet bör det kunna ses som en del av hyran och hanteras inom ramen för prövningen av om hyresgästen betalat en alldeles för hög hyra.

Någon rätt för hyresgästen till inflytande vid ändring- och förbättringsarbeten kan inte heller anses motiverad vid hyresavtal som faller under privatuthyrningslagen (jämför 18 d–18 h §§ hyreslagen). Vissa hyresförhållanden är redan i dag undantagna (18 g § hyreslagen).

Det har inte heller ansetts behövligt med särskilda skyddsbestämmelser för makar eller sambor eller andra närstående eller medhyresgäster (jämför till exempel 33–34 §§ och 47 § hyreslagen). Utöver att hyresgästen saknar besittningsskydd beaktas att hyresgästen inte föreslås ha rätt att överlåta hyresrätten på grund av hyresvärdens intresse av att inte behöva byta motpart vid småskalig uthyrningsverksamhet (se vidare avsnitt 5.7.1).

Liksom i hyreslagen bör det finnas en bestämmelse om hur vanliga meddelanden kan skickas till avtalsparten (jämför 63 § hyreslagen). Den bör anpassas till digital kommunikation.

Redan i dag är vissa upplåtelser undantagna från hyresgästens rätt att vidta renoveringsåtgärder i lägenheten (jämför 24 a § hyreslagen). Någon sådan rätt bör inte finnas enligt privatuthyrningslagen.

I övrigt föreslås ett antal följdändringar. Det är i stor utsträckning föranlett av att en ny lag införs, varför hänvisningar måste ändras. I hyreslagen finns i dag en upplysningsbestämmelse som avser lagen om uthyrning av egen bostad. Den bör ersättas med ett undantag från tillämpningsområdet då förhållandet mellan lagarna ändras.

I 32 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder finns föreskrifter som syftar till att göra nämndens beslut verkställbara. Sedan den 1 september 2022 är beslut från förvaltningsmyndigheter om betalningsskyldighet som utgångspunkt verkställbara (3 kap. 1 § första stycket 6 utsökningsbalken). Till följd av detta behövs enligt utredningens bedömning inget tillägg i 32 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder för att ett beslut om betalningsförpliktelse för hyresvärden enligt 2 kap. 6 § privatuthyrningslagen ska vara verkställbart. För en läsare blir dock uppräknningen i 32 § missvisande om en sådan hänvisning utelämnas. Det föreslås därför att en sådan görs, trots att den strängt taget inte torde behövas. Utredningen anser att det – med hänsyn till nuvarande lydelse av 3 kap. 1 § utsökningsbalken – kan övervägas om inte uppräknningen i 32 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder bör tas bort i alla delar som avser betalningsskyldighet.

6 Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand

6.1 Bostadsrättshavare ska ges utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand

Förslag: Bostadsrättshavare ska ges utökade möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand genom att kunna få hyresnämndens tillstånd att upplåta den under en längre tidsperiod än vad som normalt ges i dag. Vid hyresnämndens bedömning av om tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska lämnas ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om det skett i betydande omfattning.

6.1.1 Utredningens uppdrag

Utredningens uppdrag i denna del är att lämna förslag som innebär utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand.

I direktiven anges att det kan ifrågasättas om de lagändringar som genomfördes 2014, och som innebar en utökad möjlighet för bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand, har fått genomslag fullt ut. Det finns därför anledning att se över reglerna igen, med inriktningen att tillämpningen ska bli mer generös. Liksom tidigare ska reglerna inte uppmuntra till spekulativa beteenden. En rimlig avvägning måste också göras mellan bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens intressen.

6.1.2 Tidigare utredningar och lagändringar avseende upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand

SOU 2012:25 – Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt

Uppdraget för utredningen SOU 2012:25 var att analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstaganden till hur den kunde utvecklas, bland annat skulle utredaren särskilt redovisa vilka förändringar som kunde stimulera privatpersoners uthyrning av bostad. I uppdraget ingick inte att lämna författningsförslag.

Utredaren föreslog bland annat att varje bostadsrättshavare skulle ha rätt att själv besluta om uthyrning av bostaden. Detta under förutsättning att det rörde sig om en eller två bostäder och att hyresperioden var högst fem år samt att det efter den senaste femåriga hyresperioden förflutit minst två år.

Prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18

Med betänkandet *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt* (SOU 2012:25) som underlag upprättade Justitiedepartementet promemorian *Ökad privatuthyrning av bostäder*.

I prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 föreslog regeringen att en bostadsrättshavare inte skulle behöva anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd att hyra ut sin lägenhet. Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren hade disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år, skulle sådana skäl dock krävas för upplåtelsen. Riksdagen godtog inte regeringens förslag i denna del.

Prop. 2013/14:142 – Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter

Mot bakgrund av att riksdagen inte godtog regeringens förslag i prop. 2012/13:1 utgiftsområde 18 lämnade regeringen i prop. 2013/14:142 ett nytt förslag till utökade möjligheter för bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand. Förslaget innebar att tillstånd till upplåtelse i andra hand skulle lämnas om bostadsrättshavaren hade *skäl* för upplåtelsen, i stället för *beaktansvärda skäl* som

gällt tidigare. Förslaget ledde till den lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2014.

6.1.3 Resultatet av enkätundersökningen

Utredningen har genomfört en enkätundersökning bland landets hyresnämnder i syfte att kartlägga i vilka situationer tillstånd till att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand beviljas respektive inte beviljas. Av landets åtta hyresnämnder har sju svarat på enkäten. Enkätfrågorna finns i *bilaga 3*.

Frågorna om hur många ärenden avseende tillstånd till upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand som kommit in till respektive hyresnämnd under åren 2020–2023 samt hur många av dessa ärenden som fått bifall respektive avslag redovisas i tabell 6.1 nedan.

Tabell 6.1 **Antal ärenden avseende upplåtelse av bostadsrätt i andra hand under åren 2020–2023**

Hyresnämnd	År	Antal ärenden	Antal bifall	Antal avslag
Stockholm	2020	367	34	148
	2021	268	40	100
	2022	293	45	93
	2023	261	39	84
Göteborg	2020	69	10	24
	2021	66	11	13
	2022	86	11	19
	2023	78	14	25
Malmö	2020	69	12	14
	2021	57	12	11
	2022	68	7	13
	2023	62	6	16

Hyresnämnd	År	Antal ärenden	Antal bifall	Antal avslag
Linköping	2020	32	6	
	2021	15	3	
	2022	18	2	
	2023	14	1	
Jönköping	2020	22	4	8
	2021	18	1	5
	2022	17	7	10
	2023	32	7	12
Umeå	2020	23	7	5
	2021	14	5	1
	2022	15	6	2
	2023	14	1	3
Sundsvall	2020	19	1	2
	2021	20	0	5
	2022	20	1	2
	2023	29	1	3

På frågan vilket som är det vanligaste skälet för andrahandsupplåtelse som återopas har samtliga hyresnämnder utom en svarat att det klart vanligaste skälet under de senaste åren är att lägenheten är svårsåld på grund av de rådande marknadsförutsättningarna. Sett över längre tid har de flesta svarat att studier eller arbete på annan ort (även utomlands) eller provsamboende är vanligt förekommande skäl. Hyresnämnden i Stockholm har uppgett att ett vanligt skäl är att bostadsrättshavaren förvärvat en bostadsrätt för att flytta till den vid en senare tidpunkt och i väntan på det begär tillstånd för att upplåta den i andra hand.

Den vanligaste invändningen från bostadsrättsföreningen är enligt alla nämnder utom en att föreningarna motsätter sig på grund av att de redan har beviljat upplåtelse i andra hand för en period och att de inte samtycker till upplåtelse i andra hand längre än en viss tid, inte vill ha andrahandsupplåtelser i föreningen eller har svårigheter att få ihop medlemmar till styrelsen eller skötseln av fastigheten. Fyra av nämnderna har uppgett att en vanlig invändning är att det går att sälja bostadsrätten till ett rimligt pris och att bostadsrättshavaren får räkna

med att sälja med förlust eller åtminstone inte kan räkna med att sälja med vinst. Två nämnder har uppgett att invändningar om att bostadsrättshavaren köpt bostadsrätten i spekulationssyfte är vanligt förekommande.

När det kommer till hur lång tid tillstånd beviljas för i de flesta fall har fyra nämnder svarat ett år och tre nämnder svarat sex månader eller ett år. Om tiden för vilken tillstånd beviljas påverkas av att bostadsrätten tidigare har varit upplåten i andra hand har tre nämnder svarat att tiden inte påverkas av det och tre nämnder svarat att ju längre tid bostadsrätten har varit upplåten i andra hand desto starkare skäl krävs för ytterligare tillstånd. Vad gäller frågan om hur olika skäl för andrahandsupplåtelse påverkar den tid som tillstånd beviljas för har två nämnder uppgett att tillstånd för provsamboende eller att lägenheten är svårsåld på grund av de rådande marknadsförutsättningarna normalt sett inte lämnas för mer än ett år. Övriga nämnder har svarat att olika skäl normalt sett inte påverkar tiden för vilken tillstånd beviljas eller att det inte går att säga något om det.

På frågan om vilken som är den vanligaste grunden för avslag har flera nämnder svarat dels att lägenheten redan har varit upplåten i andra hand under en period och att bostadsrättshavaren saknar anknytning till den (det vill säga aldrig har bott i den) eller inte har några konkreta planer på att återvända till den, dels att bostadsrättshavaren inte lyckats visa att lägenheten är svårsåld.

6.1.4 Bostadsrättshavare ska ha möjlighet att upplåta sin lägenhet i andra hand under en längre tidsperiod

Bostadsrättshavares möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand är redan i dag generösa när det kommer till vilka skäl som bör godtas.¹ Det enda som i princip aldrig utgör skäl för en upplåtelse i andra hand är om bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten och upplåta den i andra hand endast i syfte att tillgodogöra sig hyra för upplåtelsen. Utöver att bostadsrättshavaren ska ha skäl för upplåtelsen måste han eller hon också ha ett rimligt behov av att behålla lägenheten. När lägenheten upplåtits i andra hand under en tid väger skälen oftast inte lika tungt vid en prövning, och ju längre tid en lägenhet varit upplåten i andra hand desto mer kan det ifrågasättas om bostadsrättshavaren

¹ Jämför prop. 2013/14:142 s. 12–14.

har ett rimligt behov av att fortsätta behålla lägenheten. Anknytningen till lägenheten kan sägas ha försvagats.

Uppdraget är att föreslå utökade möjligheter för bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand, inte att överväga behovet av en sådan förändring. Bland de experter och branschaktörer som utredningen haft kontakt med är de flesta negativa till ett mer generöst system.

Utredningen har övervägt olika alternativ. Eftersom lagstiftningen redan är väldigt generös när det kommer till vilka skäl som bör godtas för en upplåtelse bedömer utredningen att en ändring i den delen inte skulle utöka bostadsrättshavares möjligheter nämnvärt. Det skulle då i princip behöva tillåtas att en upplåtelse i andra hand kan ske i viss utsträckning utan föreningens tillstånd. Det är enligt utredningen en alltför långtgående förändring med beaktande av den problembild som finns. En sådan förändring väcker frågor om hur föreningsinslaget ska förenas med boendeformen och bland annat hur möjligheten att upplåta en lägenhet i andra hand ska förhålla sig till möjligheten att vägra medlemskap. Frågor om medlemskap har utredningen inte övervägt. Eftersom reglerna enligt direktiven även i fortsättningen inte bör uppmuntra till spekulativa beteenden kan upplåtelse i andra hand utan tillstånd komma i fråga främst för korta perioder. Det kan ifrågasättas hur mycket det är värt med tanke på att synen på bostadsrättshavarens skäl redan är generös. Även trygghetsaspekter talar för att låta styrelsen ha viss kontroll över vilka som är faktiska brukare över lägenheterna. Utredningen har därför inte gått vidare med sådana förslag.

I stället föreslår utredningen att den tid under vilken en bostadsrättslägenhet tidigare upplåtits i andra hand inte längre ska ha lika stor betydelse vid en prövning av om tillstånd ska lämnas. Det ska alltså bli en mer generös syn, även när upplåtelsen pågått viss tid. Som framgår av uppgifterna från hyresnämnderna är det en vanlig grund för avslag. Det innebär alltså en större frihet för bostadsrättshavare i praktiken. Samtidigt blir avvägningen mellan den enskilda bostadsrättshavarens intresse av handlingsfrihet och föreningens intressen balanserad. Det krävs då i grunden att skälet för upplåtelsen är godtagbart – alltså inte spekulativt till exempel – samtidigt som föreningen inte kan vägra en förlängning om den inte kan anföra några andra skäl mot en förlängning utöver att upplåtelsen pågått viss tid.

Om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen, och ett rimligt behov av att behålla lägenheten, bör alltså inte den tid som lägenheten tidigare varit upplåten i andra hand ensamt leda till avslag på ansökan. Det kommer att medföra att en del upplåtelser kommer att kunna pågå under en längre tid än vad som vanligtvis medges i dag. En förutsättning är dock att skälet för upplåtelse kvarstår. Efter en tid övergår ett provsamboende exempelvis i ett samboende och kan då inte längre motivera en upplåtelse i andra hand. Övergår intresset med upplåtelsen till att vara spekulativt bör en förlängning inte medges. Om bostadsrättsföreningen kan peka på nackdelar för föreningen med en förlängning kan detta givetvis beaktas. Det kan ha särskilt stor betydelse för små föreningar.

Utredningen föreslår att detta uttrycks så att hyresnämnden vid bedömningen av bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen i andra hand ska beakta tidigare upplåtelse i andra hand endast om det skett i betydande omfattning. Som framgår ovan förutsätts dock att skälet kvarstår. Lättnaden ligger i att skälet inte förlorar sin tyngd riktigt lika snabbt.

En sådan lösning bedöms inte heller uppmuntra till spekulativa beteenden. Eftersom bostadsrättshavaren, oavsett hur lång tid lägenheten tidigare varit upplåten i andra hand, måste ha skäl för upplåtelsen finns det inte utrymme att behålla lägenheten endast i syfte att tjäna pengar på det.

Inte heller bedöms den föreslagna lösningen påverka bostadsrättsföreningarnas intressen negativt i någon större utsträckning. En upplåtelse i andra hand kan alltid sägas utgöra en viss olägenhet för föreningen, men att en del lägenheter kommer att upplåtas under något längre tidsperioder bör inte påverka föreningarna nämnvärt.

6.2 Tydligare gränsdragning för andrahandsupplåtelser som kräver tillstånd

Förslag: Det klargörs under vilka förutsättningar det krävs tillstånd för att vidareupplåta en bostadsrättslägenhet. Det görs genom att det införs en definition av vad som ska anses vara en upplåtelse för självständigt brukande. Om bostadsrättshavaren inte bor permanent i lägenheten eller annars använder den som bostad i beak-

tansvård utsträckning ska upplåtelsen alltid anses vara för självständigt brukande.

6.2.1 Utredningens uppdrag

Utredningens uppdrag i denna del är att bedöma om bostadsrättslagens regler om vad som utgör en andrahandsupplåtelse, och därmed kräver tillstånd, behöver förtydligas.

Enligt direktiven är det viktigt att det är enkelt för den som vill hyra ut en lägenhet som innehas med bostadsrätt, eller en del av den, att bedöma om det är fråga om en upplåtelse i andra hand, som kräver tillstånd, eller en upplåtelse till inneboende, som inte kräver tillstånd. Enligt direktiven kan det finnas en osäkerhet kring vilka upplåtelser som kräver tillstånd. Det kan också vara oklart vad som gäller om bostadsrättshavaren vill hyra ut en särskild uthyrningsdel av sin lägenhet. Därför finns det anledning att se över om reglerna om vad som utgör en upplåtelse i andra hand behöver förtydligas.

6.2.2 Nuvarande regler i fråga om gränsdragningen mellan en upplåtelse i andra hand och en upplåtelse till inneboende

Enligt såväl hyreslagen som bostadsrättslagen gäller att en lägenhet anses upplåten i andra hand om den upplåts till någon annan för självständigt brukande. Är lägenheten inte upplåten för självständigt brukande är det i stället fråga om ett inneboendeförhållande, vilket inte kräver något samtycke eller tillstånd.

När det gäller upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenheter är det avgörande för frågan om hyresgästen haft rätt att självständigt bruka lägenheten om bostadsrättshavaren enligt hyresavtalet haft möjlighet att disponera lägenheten eller delar av den samt i vilken utsträckning denne faktiskt har kommit att vistas där.² Den närmare gränsen för när en upplåtelse ska anses ha skett för självständigt brukande överlämnades till rättstillämpningen. Frågan har prövats av Högsta domstolen i NJA 2001 s. 241 I och II.

² Prop. 2002/03 :12 s. 118.

6.2.3 Förtydligandet i hyreslagen av vad som utgör en upplåtelse för självständigt brukande

Till skillnad från bostadsrättslagen innehåller hyreslagen en definition av vad som ska anses vara självständigt brukande. Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande (39 § andra stycket hyreslagen).

Definitionen av självständigt brukande infördes 2019. I förarbetena anges att det tolkningsutrymme som fanns i fråga om hyresgästen hade upplåtit lägenheten till annan för självständigt brukande eller inte gjorde det svårt för parterna att förutse hur gränsdragningen skulle komma att ske i tvister om förlängning av hyresavtalet där hyresvärden gjort gällande att hyresgästen hyrt ut sin lägenhet i andra hand utan tillstånd. Vidare angavs att den otydliga gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende öppnade upp för missbruk genom att hyresgästen benämnde vad som egentligen var en upplåtelse i andra hand för självständigt brukande som en upplåtelse till inneboende.³

Det angavs vidare att en rimlig utgångspunkt är att endast den hyresgäst som själv har sin bostad i lägenheten kan inhysa inneboende. Bara om hyresgästen själv bor i lägenheten kan han eller hon nämligen utöva viss kontroll och fullgöra sin vårdplikt i förhållande till hyresvärden. Om hyresgästen inte själv bor i lägenheten ges i stället andrahandshyresgästen en mer eller mindre självständig rätt att disponera lägenheten.⁴

Med att hyresgästen använder lägenheten i beaktansvärd utsträckning avses att hyresgästen använder den antingen som permanentbostad eller som ett nödvändigt komplement till denna, så kallad komplementbostad. Begreppen permanentbostad och komplementbostad används av hyresnämnderna vid bedömningen av om en hyresgäst har ett skyddsvärt behov av sin lägenhet vid en prövning enligt 46 § första stycket 10 hyreslagen. För att en lägenhet ska anses vara ett nödvändigt komplement till hyresgästens fasta bostad krävs normalt att hyresgästen övernattar i lägenheten 2–3 dagar per vecka eller 80–100 dagar per år och att det sker i samband med arbete eller studier.⁵

³ Prop. 2018/19:107 s. 42 f.

⁴ Prop. 2018/19:107 s. 43.

⁵ Prop. 2018/19:107 s. 43 f.

Eftersom den rättspraxis som finns när det gäller prövningen av om en hyresgäst har ett skyddsvärt behov av sin lägenhet som permanent- eller komplementbostad enligt 46 § första stycket 10 hyreslagen är tänkt att vara vägledande, får som utgångspunkt en komplementbostad inte ligga inom pendlingsavstånd från permanentbostaden.⁶

Svea hovrätt har emellertid i ett avgörande uttalat att rättspraxis kring i vilken omfattning en lägenhet ska användas för att vara en nödvändig komplementbostad bör bara vägledande. Däremot ansåg domstolen att övriga förutsättningar för att bostaden ska vara ett nödvändigt bostadskomplement inte behöver vara uppfyllda, till exempel att permanentbostaden inte ligger inom pendlingsavstånd från arbetsorten.⁷

Grundtanken med den distinktion som gjorts i hyreslagen är att hyresgästen inte har ett skyddsvärt behov av lägenheten om den varken används som permanentbostad eller nödvändig komplementbostad, och då kan besittningsskyddet brytas.

6.2.4 Ett förtydligande i bostadsrättslagen av vilka upplåtelser som sker för självständigt brukande?

Det är naturligtvis viktigt att den som planerar att hyra ut sin bostadsrätt eller en del av den enkelt kan avgöra om den planerade uthyrningen ska bedömas som en upplåtelse i andra hand, som kräver föreningens samtycke eller tillstånd från hyresnämnden, eller som en upplåtelse till inneboende, vilket inte kräver något samtycke eller tillstånd. Att upplåta sin lägenhet med bostadsrätt i andra hand utan nödvändigt samtycke eller tillstånd utgör nämligen grund för förverkande av bostadsrätten. Av samma skäl är det viktigt att föreningen enkelt kan avgöra hur en upplåtelse ska bedömas. En annan aspekt som har betydelse för bostadsrättshavaren är hur denne ska planera framåt angående sin bostadsrätt. Om ett visst bostadsupplägg bedöms som en upplåtelse till inneboende, innebär det att bostadsrättshavaren med det upplägget kan behålla sin bostadsrätt på obestämd tid. Skulle upplägget däremot bedömas som en upplåtelse i andra hand, innebär det att bostadsrättshavaren efter en viss tid i stället kan behöva planera för en försäljning av bostadsrätten.

⁶ Prop. 2018/19:107 s. 66 och till exempel RH 2004:10.

⁷ Svea hovrätts beslut den 30 augusti 2021 i mål nr ÖH 13259-20.

Det är inte enkelt för en enskild att utifrån begreppet självständigt brukande förstå var gränsen mellan upplåtelse i andra hand och upplåtelse till inneboende går. Den vägledande rättspraxis som finns bidrar inte heller till att göra det så mycket enklare. Omständigheter i enskilda fall kan avgöra på ett sätt som kan vara svårt att bedöma.

Det finns vidare, på samma sätt som vid hyreslägenheter, ett intresse av att främja öppna boendeförhållanden. En förening och medlemmarna bör inom rimliga gränser ha möjlighet att hålla ordning på vilka som bor i lägenheterna. Det ger förutsättningar för en ökad trygghet, både upplevd och faktisk sådan.

Även om den olovliga andrahandsmarknaden av naturliga skäl är svår att kartlägga, finns det indikationer på att olovliga andrahandsupplåtelser av bostadsrättslägenheter är ett relativt omfattande problem.⁸ En del bostadsrätter upplåts i andra hand utan samtycke eller tillstånd under förevändning att det rör sig om upplåtelse till inneboende. Detta är naturligtvis något som det är önskvärt att komma till rätta med. I vissa fall rör det sig sannolikt inte om okunskap, utan om att regelverket inte följs. En definition i lag av vad som ska anses vara självständigt brukande ändrar inte på detta. Det gör det dock lättare för bostadsrättsföreningen att ingripa när det förekommer misstänkt fusk om det är tydligare när det är fråga om en upplåtelse i andra hand för självständigt brukande.

Utredningen bedömer att det finns ett behov av ett förtydligande i bostadsrättslagen avseende vad som utgör en tillståndspliktig upplåtelse i andra hand. Frågan är då om det är lämpligt att definiera begreppet självständigt brukande på samma sätt som i hyreslagen.

Grundtanken med definitionen i hyreslagen, att hyresgästen av bostadssociala skäl inte har ett skyddsvärt behov av lägenheten om han eller hon inte använder den som bostad i beaktansvärd utsträckning, gör sig inte gällande på samma sätt när det handlar om bostadsrätter. Begreppet nödvändig komplementbostad är ganska tekniskt och främmande för bostadsrättslagen.

Det är svårt att, när det gäller bostadsrätter, motivera varför avståndet mellan permanentbostaden och komplementbostaden kan vara avgörande för hur en upplåtelse ska bedömas. Två upplåtelser med i övrigt väldigt likartade förutsättningar kan komma att bedömas på olika sätt beroende på att de ligger inom respektive utanför pendlingsavstånd från permanentbostaden.

⁸ SOU 2023:65 s. 109 och 113.

Det står enligt utredningens mening klart att begreppet permanent-boende kan användas även i fråga om bostadsrättslagen. Även om det har en specifik innebörd i hyreslagen, förstår de flesta ungefär vad som avses. I grund och botten ska en samlad bedömning göras av var bostadsrättshavaren har sin tyngdpunkt i boendet (jämför RH 2014:8). Vid bedömningen kan då beaktas bland annat familjeförhållanden, social situation, anknytning till orten, lägenhetens storlek och standard jämfört med andra boenden och framtidsplaner för boendet.

Det bör vara tillräckligt att bostadsrättshavaren bor i lägenheten i betydande utsträckning utan att den är hans eller hennes permanenta bostad för att upplåtelsen inte ska anses vara för självständigt brukande. Bostadsrättshavaren utövar då god kontroll över lägenheten och disponerar den som en egen bostad. Boendeförhållandena i lägenheten behöver då typiskt sett anpassas efter detta. Utredningen anser att detta bör uttryckas så att bostadsrättshavaren använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning. Som ett riktmärke bör då gälla att bostadsrättshavaren ska bo i lägenheten 80–100 dagar om året, eller 2–3 dagar i veckan.

Något krav på att bostadsrättshavaren inte ska ha någon permanentbostad tillgänglig inom rimligt avstånd, eller att nyttjandet av bostaden ska ske i samband med studier eller arbete, bör dock inte ställas upp. Det är alltså mer en fråga om bostadsrättshavarens kontroll över lägenheten och föreningens intresse av att veta vilka som bor i lägenheterna och mindre en fråga om bostadssociala hänsyn. Som framgår ovan har frågan om upplåtelse i andra hand enligt hyreslagen bedömts på det sättet i ett avgörande från Svea hovrätt.

Utredningens förslag medför sannolikt att fler upplåtelser än i dag bedöms som tillståndspliktiga andrahandsupplåtelser. Det kan tyckas gå emot ansatsen att öka friheten för bostadsrättshavare att disponera över lägenheten. Det får dock anses vara en lämplig kompromiss mellan motstående intressen. Bostadsrättshavaren får ett visst utökat utrymme att upplåta lägenheten i andra hand. Bostadsrättsföreningen får å sin sida bättre möjligheter att hålla ordning på vilka som bor i lägenheterna och ingripa när någon annan bor där. Det räcker således att föreningen kan visa att bostadsrättshavaren inte bott i lägenheten i beaktansvärd utsträckning, vilket normalt är betydligt lättare än att visa vilken kontroll som han eller hon haft över lägenheten i enlighet

med NJA 2001 s. 241. Som framgår ovan talar också trygghetsaspekter för att regelverket stramas upp.

7 Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

7.1 Yrkesmässig förmedling av hyresrätter – vad är det?

Som huvudregel gäller att det är förbjudet att begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av en hyressökande vid förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Undantag gäller vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter (65 a § hyreslagen).

Med *förmedling* avses enligt fastighetsmäklarlagen (2021:516) verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal vilket syftar till att anvisa en motpart som uppdragsgivaren kan ingå avtal om överlåtelse eller upplåtelse med (1 kap. 2 § första stycket 3). Verksamheten ska bedrivas i en juridisk person och det ska finnas en eller flera mäklare som bedriver förmedling. Uppdragsavtalet ska som utgångspunkt vara skriftligt (3 kap. 3 § första stycket). Om ett företag ägnar sig åt hyresförmedling ska företaget som bedriver verksamheten samt den anställda som agerar som mäklare i regel vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen och stå under myndighetens tillsyn (2 kap. 1–3 §§). Fastighetsmäklaren ska vara en opartisk mellanman och vid utförandet av uppdraget ta tillvara både säljarens och köparens intressen.¹

Gränsen mellan bostadsförmedling och annan verksamhet för att underlätta uthyrning kan ibland vara svår att dra. En fastighetsägare som anvisar sina egna lägenheter bedriver inte bostadsförmedling. Det är alltså fråga om uthyrningsverksamhet. Detsamma bör gälla om det är ett förvaltningsbolag som förmedlar fastighetsägarens bostadslägenheter och förvaltningsbolaget inte förmedlar bostäder åt fler än en uppdragsgivare.² Om flera fastighetsägare bildar ett särskilt förmed-

¹ Prop. 2020/21:119 s. 21 f.

² Prop. 2002/03:71 s. 6.

lingsföretag i en fristående organisatorisk form, bör verksamheten däremot kunna anses som bostadsförmedling.³

7.2 Kartläggning av marknaden i dag avseende yrkesmässig förmedling av hyresrätter

Förmedling av hyresrätter kan ske på olika sätt. Den traditionellt sett vanligaste formen är att kommunen, ofta genom ett särskilt kommunalt organ, bedriver bostadsförmedling. Det förekommer också i allt större utsträckning privat förmedlingsverksamhet.

Den som bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter omfattas av fastighetsmäklarlagen och ska som framgår ovan som utgångspunkt vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. Undantag från registreringsskyldigheten gäller för den som enbart bedriver förmedling av hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro och det är fråga om bland annat kommunal förmedling av hyresrätter eller kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studenter (2 kap. 2 § fastighetsmäklarlagen).

Det finns olika kategorier för registrering av fastighetsmäklare.⁴ *Registrering för hyresförmedling* ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter med en månadshyra som understiger ett belopp motsvarande 10 000 euro. *Särskild registrering för hyresförmedling* ger mäklaren rätt att förmedla hyresrätter oavsett månadshyrans belopp. *Fullständig registrering* ger mäklaren rätt att förmedla all egendom som omfattas av lagen.

Kravet på registrering av hyresförmedlare infördes 2003. På grund av utbredningen av oseriös bostadsförmedling bedömdes det finnas ett behov av ökad samhällskontroll och förbättrat konsumentskydd vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.⁵ Genom den nuvarande fastighetsmäklarlagen, som trädde i kraft den 1 juli 2021, infördes kategorin särskild registrering för hyresförmedling. Skälet var att hyresförmedlaren anses som verksamhetsutövare enligt penningtvättslagen vid förmedling av hyresrätter med en månadshyra som uppgår till motsvarande 10 000 euro eller mer.⁶ En särskild registrering för

³ Prop. 2000/01:26 s. 19.

⁴ Se 2 kap. 5 § fastighetsmäklarlagen.

⁵ Prop. 2002/03:71 s. 10 f.

⁶ Se 1 kap. 2 § första stycket 14 i lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

hyresförmedling är i praktiken främst av intresse för den som förmedlar större kommersiella lokaler.

Den sista december 2024 fanns det 7 529 registrerade mäklare i Sverige. Av dessa hade 7 123 (95 procent) fullständig registrering, 322 mäklare (4 procent) hade särskild registrering för hyresförmedling och 84 mäklare (1 procent) hade registrering för hyresförmedling. Den sista december 2023 hade 303 (4 procent) av landets 7 605 mäklare särskild registrering för hyresförmedling och 84 (1 procent) registrering för hyresförmedling. Motsvarande siffror för den sista december 2022 var 276 mäklare (4 procent) med särskild registrering för hyresförmedling och 78 (1 procent) mäklare med registrering för hyresförmedling.⁷

Antalet kommunala bostadsförmedlingar har varit ungefär det samma under de senaste åren. Det finns i dag sju sådana, i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Sigtuna, Kungsbacka och Växjö. Sigtuna har den senast tillkomna bostadsförmedlingen, öppnad år 2020. I de tre storstadsregionerna samt Uppsala län är allmännyttan i 21 kommuner ansluten till en annan kommuns kommunala bostadsförmedling.⁸

Bostadsförmedlingen förmedlar lediga hyreslägenheter i Stockholmsregionen. Under 2024 förmedlade Bostadsförmedlingen 20 424 bostäder i 25 av Stockholms läns 26 kommuner.⁹

Fastighetsmäklarinspektionen publicerade i december 2024 rapporten Hyresförmedling – En kartläggning. Rapporten föregicks av ett beslut att tematiskt granska hyresförmedling för att undersöka och kartlägga hur den hyresförmedling som numera omfattas av FML bedrivs samt att identifiera eventuella tillämpningsproblem med lagstiftningen. Syftet var också att granska företagens och hyresförmedlarnas kunskap om och tillämpning av penningtvättslagen.

I rapporten konstateras att hyresförmedlingsbranschen, till skillnad från en stor del av fastighetsmäklarbranschen, inte utgörs av en homogen grupp, utan av olika delbranscher med olika förfaranden.

De vanligaste delbranscherna utgörs av rena förmedlingar av kommersiella hyreslokaler respektive privata hyresbostäder. Därutöver förekommer det hyresförmedling genom så kallade företagsförmedlare och relocationföretag. Företagsförmedlare förmedlar hyresrätten

⁷ <https://fmi.se/statistik/statistik-antal-maklare/>. Hämtad 2025-01-31.

⁸ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/kommunernas-verktyg/>. Hämtad 2023-11-20.

⁹ Summering av året 2024 - Bostadsförmedlingen i Stockholm AB 2025-04-23.

till en kommersiell lokal som en del av en företagsöverlåtelse. Relocationföretag förmedlar inte bara bostäder utan hjälper också till med tjänster som till exempel flytt, städ, uppehållstillstånd, mobilabonnemang med mera. Uppdragsgivaren är normalt den arbetsgivare som vill få en arbetstagare att bosätta sig och arbeta i Sverige.¹⁰

Fastighetsmäklarinspektionens slutsats är att hyresförmedlingsbranschen domineras av förmedling av hyreslokaler till och från kommersiella parter. Vad avser hyresförmedling på den privata marknaden fanns det i september 2024 endast 19 företag och 87 personer registrerade i kategorin *hyresförmedling*.¹¹

Det är svårt att veta vad man kan dra för slutsats av antalet registrerade företag respektive mäklare i varje kategori. Även om antalet registrerade företag och mäklare i kategorin *hyresförmedling* är lågt säger det ingenting om hur många objekt som förmedlas av dessa mäklare.

På hyresmarknaden finns också aktörer som kan sägas verka i gränslandet mellan andrahandsuthyrning och hyresförmedling, bland annat så kallade mellanhandsföretag.¹² Om en aktör inte själv ser sig som hyresförmedlare och inte är registrerad som sådan, träffas denne inte heller av de taxor som gäller för förmedling av bostäder. Detta kan naturligtvis vara problematiskt ur flera aspekter. Det kan till exempel leda till att konkurrens snedvrids. Utredningens uppdrag i denna del är dock att kartlägga övriga modeller för uthyrning och åstadkomma en sammanhängande reglering av dessa. Den tid som står till utredningens förfogande tillåter inte heller ett sådant initiativ, även om direktiven i och för sig öppnar för att närliggande frågor undersöks i mån av tid. Uppdraget i denna del är att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Oavsett hur detta bedöms går det inte att helt komma åt eventuella andra problem genom en förändring av ersättningens storlek. En höjning av denna kommer dock att minska olägenheten.

¹⁰ Fastighetsmäklarinspektionen, *Hyresförmedling – En kartläggning* (2024), s. 6.

¹¹ Fastighetsmäklarinspektionen, *Hyresförmedling – En kartläggning* (2024), s. 16.

¹² SOU 2023:65 s. 149–153.

7.3 Tidigare överväganden avseende ersättningstaket

När kravet på registrering av hyresförmedlare infördes 2003 behandlades även frågan om ersättning vid bostadsförmedling. Regeringen föreslog att nivån på den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling skulle höjas till de i dag gällande nivåerna. De flesta remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller hade inga invändningar mot det. En del remissinstanser ansåg dock att taxan helt borde slopas och att fri prissättning i stället borde införas.¹³

I skälen till förslaget konstaterades att en förutsättning för en seriös och väl fungerande bostadsförmedlingsverksamhet är att det finns goda förutsättningar att driva sådan verksamhet med rimligt ekonomiskt utbyte. Regeringen ansåg dock att en avveckling av systemet med maximibelopp skulle kunna medföra att den starka efterfrågan på hyresrätter på vissa marknader drev upp ersättningsnivåerna, vilket riskerade att urholka grundprincipen om att en hyresrätt inte ska kosta pengar utöver hyran. Detta talade starkt mot införandet av en fri prissättning, vilket medförde att förmedlingsersättningen borde fortsätta att vara begränsad.¹⁴

7.4 Ersättningen vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter höjs

Förslag: Den ersättning som får tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter ska även i fortsättningen vara begränsad. Ersättningsnivån höjs och knyts till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken.

7.4.1 Ersättningen bör även i fortsättningen vara begränsad

Som anges i direktiven är det viktigt att det finns goda förutsättningar att bedriva en seriös förmedlingsverksamhet som också är lönsam. De nuvarande ersättningsnivåerna, som gällt sedan 2003, kan knappast sägas bidra till att förmedlingsverksamhet kan bedrivas med rimligt ekonomiskt utbyte. De är fasta och har således inte alls be-

¹³ Prop. 2002/03:71 s. 25.

¹⁴ Prop. 2002/03:71 s. 26.

aktat kostnadsutvecklingen. Att ersättningsnivåerna bör höjas framstår därför som självklart. Den fråga som utredningen framför allt har att ta ställning till är om det fortfarande är motiverat att begränsa den ersättning som får tas ut vid bostadsförmedling.

Det kan å ena sidan argumenteras för att fri prissättning skulle skapa goda förutsättningar för en välfungerande förmedlingsverksamhet där konkurrensen på marknaden bidrar till att inte driva upp ersättningsnivåerna alltför mycket. Det är en fördel för de seriösa aktörer som verkar inom förmedlingsbranschen om de kan bedriva sin verksamhet utan att behöva förhålla sig till några fastställda taxor. Det skapar förutsättningar att kunna bedriva en verksamhet av god kvalitet som också är lönsam.

Det är vanligt att hyresförmedlare erbjuder andra tjänster än bara förmedling av en bostad. Det kan till exempel röra sig om hantering av deposition och hyresbetalningar, hjälp med att skriva hyresavtalet, hjälp med försäkring med mera. Dessa tjänster är i de flesta fall inte gratis, utan får betalas av hyresgästen. Ofta får hyresgästen betala för ett "paket" av tjänster eller tillgång till tjänster, och det går då inte att särskilja vilket belopp som tagits ut för själva förmedlingen av bostaden. Det kan antas att denna typ av tjänster har utvecklats bland annat som ett sätt att kunna bedriva en lönsam förmedlingsverksamhet, utan att vara begränsad av de taxor som gäller. Eftersom det är tillåtet att sälja den här typen av tjänster skulle fri prissättning inte ha någon betydelse i praktiken för dessa modeller. Dock skulle företag få bättre förutsättningar att ta betalt för endast förmedlingen av en bostad, utan att behöva sälja ett helt paket av tjänster.

Som framgår ovan finns det på hyresmarknaden också företag som rör sig i gråzonen mellan hyresförmedling och andrahandsuthyrning. Dessa ser sig inte som hyresförmedlare och är inte heller registrerade som sådana. En följd av det är att de inte påverkas praktiskt av de taxor som gäller, även om de är att anse som hyresförmedlare och därför borde vara begränsade av ersättningsnivåerna. Utredningen ser en risk för att fri prissättning vid yrkesmässig hyresförmedling leder till att oseriösa aktörer får ett större utrymme på hyresmarknaden, vilket sannolikt kommer att drabba hyressökande negativt.

En grundprincip inom hyresrätten är att en hyresrätt inte ska kosta pengar utöver hyran. På marknader med väldigt stark efterfrågan på hyresrätter skulle en fri prissättning kunna riskera att driva upp ersättningsnivåerna så att ersättningen inte bara täcker själva förmed-

lingen utan även är att anse som ett ”pris” för hyresrätten. Det talar emot att låta prissättningen vara oreglerad.

Mot bakgrund av hur hyresmarknaden i stort ser ut i dag anser utredningen att det finns risker med att låta prissättningen vara helt fri. Fördelarna väger inte upp dessa risker. Det förslås därför att ersättningen även i fortsättningen ska vara begränsad.

7.4.2 Ersättningsnivån bör knytas till prisbasbeloppet

Som angetts ovan framstår det som självklart att ersättningen för förmedling av hyresrätter bör höjas. Frågan är hur ersättningen ska bestämmas.

Liksom vad som gäller i dag anser utredningen att ersättningen bör vara konstruerad som en ersättning för varje förmedlat objekt. Ingås inget hyresavtal har någon bostad inte förmedlats och det kan då inte anses motiverat att ta ut någon förmedlingsavgift.

Dagens modell med en fast taxa är otillfredsställande eftersom den inte följer den allmänna prisutvecklingen i samhället, vilket det är naturligt att den ska göra. Att med jämna mellanrum bestämma nya belopp innebär ett onödigt merarbete. En bra lösning är enligt utredningen, vilket också uppmärksammas i direktiven, i stället att knyta ersättningen till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Då justeras nivån på ersättningen i takt med den allmänna prisutvecklingen i samhället och det uppstår inte några perioder där ersättningen är så låg att det inte finns goda förutsättningar att bedriva verksamheten. Det bör också minska risken för oönskade lösningar i syfte att kringgå ersättningstaket.

Utredningen bedömer att en rimlig ersättning för en lägenhet motsvarar en tiondel av prisbasbeloppet. Då blir ersättningen för 2025 ungefär dubbelt så hög som den som gäller nu, vilket bör kompensera för att ersättningen inte höjts på över 20 år. Vid förmedling av ett rum är det rimligt att få ta ut hälften så stor ersättning som vid förmedling av en lägenhet.

En nackdel med att knyta gränsen till prisbasbeloppet är att gränsen blir ojämn. Fördelen med att gränsen följer den ekonomiska utvecklingen väger dock över. Några praktiska problem orsakar detta inte heller.

7.4.3 Bestämmelsen bör placeras i lag

Bestämmelsen om vilken ersättning som får tas ut vid yrkesmässig förmedling av bostäder är i dag placerad i en förordning. Enligt regeringsformen hör civilrättslig reglering till det primära lagområdet (8 kap. 2 § första stycket 1). Det innebär att föreskrifter som avser enskildas personliga ställning och deras personliga och ekonomiska förhållanden inbördes *ska* meddelas genom lag.

Den aktuella bestämmelsen rör den avgift som en hyresförmedlare, som är en privat aktör, får ta ut av en hyressökande. Det är en reglering av enskildas ekonomiska förhållanden inbördes. Enligt 65 a § hyreslagen är den som tagit emot en otillåten ersättning skyldig att betala tillbaka den, oavsett om den som tagit emot ersättningen döms för något brott eller inte. Det talar för att bestämmelsen ska kategoriseras som civilrättslig.

Sammantaget anser utredningen att bestämmelsen om ersättningsnivåer rätteligen bör placeras i lag. Detta görs lämpligast genom ett tillägg i 65 a § hyreslagen. Att avgiftens storlek knyts till prisbasbeloppet bedöms inte utgöra problem med regeringsformens reglering av normgivning.

Om bestämmelsen placeras i lag ska förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling upphävas. En förordning om upphävande föreslås därför.

8 En förbättrad modell för blockhyra

8.1 Utredningens uppdrag

Utredningens övergripande uppdrag i denna del är att föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Enligt direktiven bör utgångspunkten vara att det ska finnas en större avtalsfrihet i vissa frågor än vad som gäller vid uthyrning av bostäder generellt i syfte att underlätta uthyrning av företagsbostäder. En möjlig lösning anges vara att låta sådan uthyrning omfattas av reglerna om blockuthyrning. Det betonas att det då är viktigt att tillämpningsområdet är tydligt avgränsat för att minska risken för kringgående av de hyresrättsliga reglerna. Av direktiven framgår också att en utgångspunkt bör vara att reglerna ska gälla för uthyrningar till företag som har behov av en bostad åt sin personal.

Utredningen ska vidare redogöra för befintliga hyresrättsliga regler som har betydelse för uthyrning till företag som har behov av bostäder åt sin personal och föreslå hur reglerna kan ändras i syfte att underlätta sådan uthyrning av företagsbostäder.

I uppdraget ingår också att analysera och ta ställning till under vilka förutsättningar uthyrning av företagsbostäder bör omfattas av 1 § sjätte stycket hyreslagen.

Utredningen ska också analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknande boendeformer och vid behov föreslå ändringar. Enligt direktiven kan sådana boendelösningar bidra till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet och göra det lättare för fler att få en bostad.

Utredningen ska även se över dels den så kallade bulvanregeln i 7 kap 31 § jordabalken, dels frågan om ökad avtalsfrihet i efterföljande hyresförhållande vid blockhyra.

8.2 Modellen för blockhyra utvecklas

Förslag: Det ska finnas en ökad avtalsfrihet vid vissa hyresavtal. Det tillgodoses genom att modellen för blockhyra utvidgas. Tillämpningsområdet för blockhyra ska framgå av lag.

8.2.1 Blockhyra tillgodoser i dag inte hyresmarknadens behov

Ett problem med dagens bestämmelse om blockhyra¹ är att tillämpningsområdet är så snävt att både det som ibland benämns företagsbostäder och delningsboende faller utanför.

När reglerna om blockuthyrning infördes (år 1985) såg hyresmarknaden annorlunda ut. Det fanns då flera företag som själva hyrde lägenheter i block för att säkerställa bostäder åt sin personal. Undersökningar visar att utvecklingen i allt högre grad sedan 2000-talet går mot att behovet av bostäder till företag hanteras av mellanhandsföretag.² Av samtliga godkända ansökningar om blockhyra under 2021 och 2022 stod endast fem procent för uthyrning till ett företag som hade för avsikt att upplåta bostäderna direkt till sina anställda.³ Våra kontakter med Stockholms Handelskammare och Västsvenska Handelskammaren ger också stöd för detta.⁴

Ett numera vanligt tillvägagångssätt är att ett företag som bedriver verksamhet med att hyra ut bostäder till andra företag (så kallat mellanhandsföretag) hyr ut en lägenhet till en arbetsgivare som i sin tur hyr ut den åt en anställd. Sådana företag är ofta blockhyresgäster som hyr lägenheter från fastighetsägare för att upplåta dem i andra hand till företag som har behov av boende till sina anställda. Uthyrningen sker oftast på kortare tid utifrån de behov som finns för stunden, med möblerade lägenheter och sidotjänster som service, städning, el, värme, internet och flyttstädning. Vid behov kan mellanhandsföretagen även hjälpa till med kontakter med myndigheter.

Aktörer som bedriver verksamhet med att hyra ut lägenheter i andra hand till företag som behöver bostäder åt sin personal har en

¹ För en närmare beskrivning av hur blockhyra fungerar hänvisas till avsnitt 3.2.

² SOU 2023:65, s. 186–195 och Hyresgästföreningen (2021) *Lägenhetsbotell – Hur bostäder blir hotellägenheter*, s. 24–25.

³ SOU 2023:65, s. 164 och 167.

⁴ Möte med Västsvenska Handelskammaren 2024-10-30 respektive med Stockholms Handelskammare 2024-11-25.

tid använt sig av modellen med blockhyra. Efter avgöranden från Svea hovrätt i mars 2022 har det dock blivit svårare. Domstolen uttalade att det vid uthyrning av bostäder åt företag genom mellanhandsföretag inte finns ett sådant behov av blockuthyrning som avses i 1 § sjätte stycket hyreslagen.⁵

I fråga om delningsboende talar avgöranden från Svea hovrätt för att tillstånd till blockhyra inte ges när det är fråga om delningsboende. Således har domstolen nekat tillstånd i ett avgörande, där förstahandshyresgästen avsåg att bedriva delningsboende i form av ett gemenskapsbaserat boende där andrahandshyresgästen skulle ingå i ett koncept och medlemskap hos förstahandshyresgästen. Domstolen ansåg att förstahandshyresgästens behov av blockuthyrning inte var hänförligt till en klart avgränsad krets av personer inom den egna verksamheten och att denna inte heller ansågs ha något annat mer betydande behov av blockuthyrning vid sidan av uthyrningsintresset.⁶

Det bör tilläggas att blockuthyrningsavtal för delningsboende har godkänts av hyresnämnden även efter Svea hovrätts avgöranden.⁷ Svenska Colivingförbundet har vidare uppgett att deras uppfattning är att det inte är något problem för dem att få godkännande av hyresnämnden med hänvisning till detta avgörande.⁸ Utredningen bedömer dock att mycket talar för att tillstånd inte kan påräknas för delningsboende.

Utöver tillämpningsområdet finns andra problem med modellen. Ett sådant är att modellen uppfattas som krånglig då den bygger på att både regler om lokalhyra och bostadshyra kan gälla för ett hyresavtal. Det finns vidare ingen möjlighet att göra avsteg från normen om skälig hyra när lägenheten vidareupplåts till en andrahandshyresgäst (55 § hyreslagen). I den relationen gäller reglerna om bostadshyra fullt ut. Mellan fastighetsägare och blockhyresgäst finns däremot möjligheter att fritt avtala om hyrans storlek. Blockhyresgästen är dock förhindrad att ta ut mer än skälig hyra av andrahandshyresgästen och kan om så sker till exempel få ett återbetalningskrav

⁵ RH 2023:44, se även Svea hovrätts beslut den 28 mars 2022 i mål nr ÖH 9178-21 och ÖH 14080-21.

⁶ Svea hovrätts beslut den 28 mars 2022 i mål nr ÖH 14080-21 och Svea hovrätts beslut den 16 maj 2022 i mål nr ÖH 15027-21.

⁷ Hyresnämnden i Stockholms beslut den 15 februari 2023 i mål nr H 14436-22.

⁸ Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11.

enligt 55 f § hyreslagen. Det kan därför sägas att regleringen hal-
tar något, vilket särskilt märks när tillämpningsområdet vidgas.

Mellanhandsföretagen menar att företagsuthyrning i grunden
möjliggör att företag kan fokusera på sin kärnverksamhet och inte
binda upp personal och kapital på områden som ligger utanför kärn-
verksamheten. Samtidigt underlättas enligt dessa den anställdes situa-
tion vilket ökar företagets rekryteringsmöjligheter.⁹

Vid kontakter med aktörer som bedriver verksamhet med uthyr-
ning av bostäder till företag och delningsboende har det framkommit
att de ofta inte har något annat alternativ än blockhyra för att hantera
sina hyreskontrakt med fastighetsägaren. De har framfört att lag-
ändringar behövs för att deras verksamhet ska kunna bedrivas lång-
siktigt.

Enligt de aktörer som bedriver uthyrning till företag finns det
ett behov av att göra avsteg från bestämmelserna om besittningsskydd
och hyressättning för att deras uthyrningsverksamhet ska fungera.¹⁰

Företag som ägnar sig åt delningsboende har framför allt lyft fram
hyressättningen som ett problem.¹¹

Enligt utredningens mening tillgodoser inte dagens modell för
blockhyra de behov som finns på hyresmarknaden i dag. Om uthyr-
ning av bostäder till företag och delningsboende ska gynnas behövs
därför förändringar. Som framgår nedan föreslår utredningen att både
uthyrning till företag och delningsboende bör underlättas genom
en ökad avtalsfrihet (se avsnitt 8.5 och 8.6). Frågan är då hur det
bör genomföras.

En utgångspunkt är att de undantag som görs bör gynna bostads-
marknaden i stort. Förslagen ska alltså ge förutsättningar för seriösa
aktörer att på ett ansvarsfullt sätt utnyttja en ökad avtalsfrihet för
att tillgodose vissa behov av bostäder. Det är inte ett självständigt
intresse att gynna vissa aktörer eller deras möjlighet att generera vinst.

⁹Företagsbostadsbolagen *Företagsbostäder – viktigt för kompetensförsörjningen*, s. 4.

¹⁰ Möte med Företagsbostadsbolagen 2024-09-25.

¹¹ Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11.

8.2.2 En ökad avtalsfrihet åstadkoms genom att modellen för blockhyra utvecklas

Det finns olika tänkbara sätt att anpassa de hyresrättsliga reglerna för att möjliggöra för företag att bedriva en verksamhet med delningsboende eller där bostäder hyrs ut till företag med bostadsbehov.

Som anges i direktiven är en möjlig lösning att låta sådan uthyrning omfattas av reglerna om blockuthyrning. Den modellen har använts under en lång tid och fungerat förhållandevis väl. Redan en utvidgning av tillämpningsområdet skulle därför lösa många problem som finns i dag.

Enligt utredningens mening talar i och för sig mycket för att en annan lösning som på ett mer heltäckande sätt tar hand om de olika frågor som kan uppkomma kan ha fördelar. I det följande berörs kort två exempel på möjliga lösningar.

Ett alternativ kan vara att nysanera bestämmelserna om bostadshyra och avgränsa skyddet. De tvingande reglerna om bostadshyra passar bäst när det är fråga om privatpersoner som hyr bostäder av bostadsföretag. Om det är fråga om en näringsidkare som hyr en bostad kan andra hänsyn göra sig gällande. Det skulle kunna tala för att det i hyreslagen förs in begrepp som näringsidkare och konsument och låter dessa få betydelse för vilken avtalsfrihet som gäller. Även frågan om hur upplåtelser i flera led ska hanteras behöver då övervägas.

En sådan förändring kräver enligt utredningens mening en genomgripande omarbetning av hyreslagen, om den ska bli ändamålsenlig. Den tid som utredningen haft till sitt förfogande för denna del av uppdraget räcker inte till för detta. Utredningen har inte heller haft i uppdrag att göra så omfattande förändringar av hyresrätten. Vi har därför valt att inte gå vidare med några sådana förslag.

En annan lösning är att ta fram en särskild lag – liksom utredningens förslag till en ny lag om privatuthyrning – som gäller vid uthyrning till företag eller vid delningsboende. Det är dock tveksamt om frågorna är av sådan vikt att de motiverar en egen lag. Det ligger då kanske närmare till hands att låta upplåtelse av bostäder till företag och delningsbostäder omfattas av den föreslagna privatuthyrningslagen. Den skulle då behöva tyngas med ett antal specialbestämmelser utanför lagens egentliga ämne.

Som framgår ovan har modellen med blockhyra använts vid uthyrning för delningsboende eller till företag med bostadsbehov för anställda. Även om den har vissa brister ger den parterna en ganska stor avtalsfrihet som passar den kommersiella kontexten. De företag som ägnar sig åt delningsboende eller företagsuthyrning har också efterfrågat ett vidare tillämpningsområde av bestämmelserna om blockhyra. En fördel med blockhyra är att det finns en struktur av bestämmelser att utgå från.

Utredningen stannar därför för att föreslå förändringar av modellen med blockhyra för att åstadkomma en ökad avtalsfrihet.

En nackdel med blockhyra är att modellen kan vara svår att tillämpa i vissa delar för aktörer på hyresmarknaden. Utredningen föreslår mot den bakgrunden vissa ändringar i modellen för att göra den mer ändamålsenlig, se avsnitt 8.3. Behovet av andra ändringar i hyreslagen behandlas i avsnitt 8.9.

Det ska nämnas att det i betänkandet *Bättre information om hyresbostäder* (SOU 2023:65) anges att mellanhandsföretag kringgått bestämmelser i hyreslagen och hyrt ut lägenheter till högre hyror och på så sätt kunnat göra en vinst. Till följd av sådana upplägg har bostadshyresgästen inte fått ett förstahandskontrakt eller besittningsskydd för lägenheten denne bor i. I betänkandet noteras även att hyresavtalen mellan mellanhandsföretaget och arbetstagaren innehåller villkor som framstår som oförenliga med hyreslagen.¹²

Frågor om missbruk ska som framgår ovan beaktas särskilt av utredningen. De får sannolikt ökad betydelse när tillämpningsområdet för blockhyra utökas. Utredningen återkommer i avsnitt 8.7 med överväganden och förslag i denna del.

8.2.3 Ett tydligt avgränsat tillämpningsområde i lag

Av ordalydelsen i den nuvarande bestämmelsen om blockhyra framgår inga begränsningar av tillämpningsområdet. Dessa framgår endast av förarbetena och, numera, av rättspraxis (se prop. 1983/84:137 s. 111 f. och RH 2023:44).

Som framgår ovan bör tillämpningsområdet för blockhyra utformas så att seriös verksamhet omfattas men ett oönskat kringgå-

¹² SOU 2023:65, s. 185–186.

ende av de tvingande hyresrättsliga reglerna hindras. En sådan avgränsning behöver framgå av lag.

Som framhållits ovan ger blockhyresreglerna utrymme att göra undantag från annars tvingande bestämmelser om bostadshyra. Utredningen föreslår en ökad avtalsfrihet på flera punkter i förhållande till det som gäller i dag. Det talar för att tillämpningsområdet bör vara snävt och tydligt angivet i lag. För långtgående eller vida undantag innebär en större risk för missbruk och kringgående av de hyresrättsliga bestämmelserna. Det måste också finnas en tydlig avgränsning mot de vanliga fallen där skyddsbestämmelserna gäller fullt ut.

Ett alternativ är att lagfästa något liknande det som gäller i dag, till exempel att det ska föreligga ett berättigat behov av blockuthyrning och låta det omfatta uthyrning för delningsboende och mellanhandsföretags uthyrning till företag. Utredningen bedömer dock att en sådan avgränsning inte blir tillräckligt tydlig för att avgränsa i vilka fall avsteg från skyddsbestämmelser kan göras. Behovet av en tydlig avgränsning lyfts också fram i direktiven.

Det kan mot utredningens tanke om ett snävt tillämpningsområde invändas att ett snävare tillämpningsområde kan göra att nya bostadslösningar som gynnar bostadsmarknaden på andra sätt inte kommer att omfattas. I och med att det rör sig om avsteg från grundläggande bestämmelser i hyreslagen bör dock avgränsningen vara klar. Det är även svårt att bedöma vad ett sådant undantag som tar sikte på mer odefinierade affärsupplägg skulle få för spridning. Det ingår inte heller i utredningens uppdrag att tillgodose sådana framtida behov. Eftersom skyddet mot kringgående av de hyresrättsliga reglerna till stor del ligger i de klart avgränsade kategorierna är utredningens bedömning att detta talar starkt för att tillämpningsområdet bör preciseras så långt möjligt i lag. Om andra behov uppkommer får frågan i stället övervägas på nytt.

8.3 En förenklad modell

Förslag: Hyresnämnden ska inte längre godkänna parternas avtalsvillkor utan endast lämna tillstånd till blockhyra, vilket ger parterna rätt att avvika från bestämmelser om bostadshyra så länge villkoren inte står i strid med bestämmelser om lokaler.

Parterna ska få avtala om att bestämmelser om lokalhyra ska gälla även i fråga om förlängning av hyresavtalet, så kallat indirekt besittningsskydd.

Det ska även fortsättningsvis krävas att minst tre lägenheter blockförhyrs.

En överenskommelse som undantar lägenheter från hyresförhandlingar enligt hyresförhandlingslagen kan träffas redan när hyresavtalet ingås om det är fråga om blockhyra.

8.3.1 Ingen prövning av avtalsvillkor

I våra direktiv anges att det är viktigt att reglerna är enkla att tillämpa för att de ska uppnå sitt syfte att skapa en ökad flexibilitet.

Dagens bestämmelser om blockhyra får ibland kritik för att de är för svåra att tillämpa. Det har också lyfts fram som ett skäl för att inte utvidga bestämmelserna om blockhyra utan i stället skapa en helt ny lösning.

Något som kan uppfattas som komplicerat är att hyresnämnden ska godkänna avtalsvillkor. Det väcker bland annat frågan om vad som händer om parterna i något avseende vill ändra villkoren. Det har också ifrågasatts om det är lämpligt att det är en blandning mellan bostadshyra (direkt besittningsskydd) och lokalhyra (övriga bestämmelser enligt parternas avtal).

Enligt utredningens mening bör hyresnämnden inte längre godkänna de avtalsvillkor som avviker från bestämmelserna om bostadslägenheter utan enbart lämna tillstånd till blockhyra. Om hyresnämnden ger ett sådant tillstånd kan parterna göra avsteg från bestämmelserna om bostadslägenheter under förutsättning att avtalsvillkoren inte strider mot bestämmelserna om lokaler. Prövningen i hyresnämnden blir således mer renodlad och avser då att förutsättningarna för blockhyra är uppfyllda och inte enskilda villkor i avtalet. Det förenklar inte bara processen vid hyresnämnden utan också parternas hantering av hyresavtalet.

Det förekommer visserligen i ärenden om blockhyra oklara avtalsvillkor och villkor som inte i alla delar framstår som förenliga med bestämmelser om lokalhyra. Sådana villkor kan emellertid förekomma i alla lokalhyresavtal utan att hyresnämnden har i uppgift

att granska dem. I praktiken verkar det vidare vara ovanligt att villkor underkänns av hyresnämnden.¹³

Ordningen ska enligt förslaget alltså vara den att hyresnämnden ger tillstånd till blockhyra. Parterna är, om tillstånd ges, fria att avvika från bestämmelserna om bostadshyra så länge avtalets villkor inte strider mot bestämmelserna om lokalhyra. Om parterna på en viss punkt inte har ett avvikande villkor, gäller bestämmelserna om bostadshyra i den delen. I den delen görs ingen skillnad.

Det bör vara möjligt för parterna att i avtalet ange att lokalhyresregler ska tillämpas. Det får då ses som ett avtalsvillkor som avviker från det som gäller vid bostadshyra.

I och med att hyresnämnden ska pröva om det finns ett seriöst behov av blockhyra och om det finns risker för missbruk bör krävas att avtalet om blockhyra ges in till hyresnämnden. Nämnden får då ett underlag för att bedöma om det rör sig om en stabil verksamhet. I sitt beslut behöver nämnden dock inte ta ställning till de enskilda villkoren. I praktiken torde det ofta gå till så att en fastighetsägare och en blockhyresgäst ingår ett hyresavtal vars bestånd är villkorat av att hyresnämnden ger tillstånd till blockhyra.

8.3.2 Parterna ska få avtala om att indirekt besittningsskydd ska gälla

I dag får parterna inte avtala bort blockhyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet (1 § sjätte stycket hyreslagen). Det bedömdes att parternas avtalsfrihet inte fick utvidgas så långt att andrahandshyresgästens ställning påverkas. Andrahandshyresgästens intressen ansågs tillgodoses bäst av att blockhyresgästen har ett direkt besittningsskydd. En sådan lösning för också med sig att bruksvärdesreglerna gäller för hyressättningen (prop. 1983/84:137 s. 111).

En annan begränsning är i dag att parterna inte heller i ett blockhyresavtal får göra avsteg från det som gäller om fastställande av hyresvillkoren i samband med en sådan förlängning av hyresavtalet.

I och med att en upplåtelse om blockhyra kan skilja sig i hög grad från ett vanligt avtal om bostadshyra är det inte konstigt att parterna ser ett behov av att avvika från reglerna om bostadshyra. En upplåtelse av lägenheter för vidareuthyrning till vårdbehövande

¹³ Jämför Hyresgästföreningen (2021) *Lägenhetshotell – Hur bostäder blir hotelllägenheter*, s. 25.

eller anställda har affärsmässiga inslag och en förutsättning för att avtalet ska komma till stånd kan vara att hyresavtalet kan anpassas efter avtalets kontext. Det är en skillnad mot sedvanliga avtal om bostadshyra som är förhållandevis homogena.

Utredningen bedömer att bestämmelserna om indirekt besittningsskydd vid lokaler ofta är mer ändamålsenliga för blockhyresgästen och fastighetsägaren. I och med att avtalet har en affärsmässig prägel kan då avtalsrelationen fullt ut hanteras som ett lokalhyresavtal. Det torde förenkla för parterna att hyresavtalet följer ett och samma regelverk, vilket utredningen enligt direktiven ska ta hänsyn till. Det bör också vara lättare att förhålla sig till ett indirekt besittningsskydd när den typen av hyresavtal ska omförhandlas eller upphöra. För blockhyresgästen gäller då att den har rätt till ersättning för skada om hyresavtalet sägs upp utan befogad anledning eller om fastighetsägaren kräver oskäligen villkor för en förlängning (57 § hyreslagen). Utredningen bedömer att det är ett tillräckligt skydd för blockhyresgästen och en lämplig avvägning mellan parternas intressen.

Det kan noteras att man vid införandet av reglerna om blockhyra utgick från att reglerna om bruksvärdesprövning skulle gälla vid blockhyra. Så är dock i huvudsak inte fallet. Av rättspraxis följer nämligen att skyddet i fråga om villkorsändring endast gäller när frågan aktualiseras i samband med en förlängning (RH 2004:67), alltså på fastighetsägarens initiativ. Det finns alltså inget skydd mot att hyran bestäms till marknadsvärde vid hyresavtalets ingående och att parterna kommer överens om att någon ändring av villkoren inte får ske.

Det finns andra bestämmelser som ger möjlighet att göra avsteg från besittningsskyddet och så sker ofta också i praktiken (45 a § hyreslagen). Det har även varit vanligt att parterna ingår ett separat avtal om att blockhyresgästen avstår från sitt besittningsskydd och får avtalet godkänt av hyresnämnden (jämför 45 a § första stycket hyreslagen). Det ska i och för sig noteras att Svea hovrätt i ett avgörande avslagit en ansökan om avstående från besittningsskydd mellan en hyresvärd och ett företag som skulle hyra ut lägenheter som mellanhand till bolag.¹⁴ Hur andra situationer vid blockhyra skulle bedömas får anses osäkert men avgörandet sätter i vart fall

¹⁴ Svea hovrätts beslut den 16 september 2022 i mål nr H 3124-22.

en gräns för vilka avståenden som normalt kan komma i fråga vid blockhyra.

Därutöver är redan konstruktionen med upplåtelser i flera led sådan att besittningsskyddet för den fysiska person som bor i lägenheten är försvagat. Det gäller oavsett om ett direkt eller indirekt besittningsskydd gäller för blockhyresgästen.

Andrahandshyresgästen får vid blockhyra rätt till förlängning av hyresavtalet redan när avtalet ingås. Tanken var att detta skulle minska risken för att mindre seriösa fastighetsägare och fastighetsförvaltare utnyttjar bestämmelserna om blockuthyrning för att kringgå besittningsskyddet. Upplåtelser som omfattas av blockhyresavtal ansågs också i flera avseenden kunna likställas med upplåtelser som görs direkt av en fastighetsägare. Det ansågs inte heller motiverat att ge andrahandshyresgäster i ett blockhyresförhållande ett sämre besittningsskydd än vad som gäller för andra hyresgäster eftersom de ofta ingår i en socialt utsatt situation.¹⁵

Utredningen delar den i förarbetena uttryckta uppfattningen att det ska finnas ett ramverk som ger förutsättningar för att den person som bor i lägenheten ska ha ett tryggt och bra boende. Det bedöms dock inte att indirekt besittningsskydd för blockhyresgästen skulle innebära någon reell försämring för den som bor i lägenheten.

Utredningen föreslår förenklingar som ger fastighetsägaren och blockhyresgästen en ökad avtalsfrihet på några punkter. För att motverka missbruk och att den boendes situation blir otrygg föreslås samtidigt ett antal skärpningar av modellen med blockhyra. Sammantaget ger detta enligt utredningens mening uttryck för en bra balans mellan de motstående intressena.

Utredningen föreslår mot denna bakgrund att en fastighetsägare och en blockhyresgäst ska kunna komma överens om att ett indirekt besittningsskydd ska gälla. Om någon sådan överenskommelse inte träffas, gäller det direkta besittningsskyddet. Eftersom bestämmelserna om besittningsskydd för bostad och lokal utgör en sammanhängande reglering finns det knappast utrymme – eller intresse – för parterna att komma överens om att vissa bestämmelser om det indirekta besittningsskyddet ska gälla. Eftersom bestämmelserna om lokaler gäller som ett minimiskydd kommer det indirekta besittningsskyddet att gälla om avtalet anger att något direkt besittningsskydd inte ska gälla. Som framgår ovan kan parterna i avtalet

¹⁵ Prop. 2001/02:41, s. 36.

ange att reglerna om lokaler ska gälla och det innefattar då att bestämmelserna i 56–59 §§ hyreslagen ska gälla. Det får då förstås som ett villkor som avviker från bestämmelserna om direkt besittningsskydd vid bostadshyra. Se vidare i författningskommentaren.

8.3.3 Kravet på tre lägenheter bör kvarstå

Utredningen har övervägt om även övriga förutsättningar i bestämmelsen om blockhyra bör ändras. Det kan till exempel antas att det skulle göra modellen något mer utbredd om det inte längre krävs att minst tre lägenheter upplåts. För både offentliga och privata aktörer skulle det ge en ökad flexibilitet. Trots detta har utredningen stannat för att låta det kravet kvarstå. Som berörts ovan behövs en tydlig gräns mot sedvanliga hyresförhållanden. Om avsteg tillåts för enstaka lägenhetsupplåtelser går denna delvis förlorad. Avsikten är att i vissa fall ge fastighetsägare och blockhyresgäster en större avtalsfrihet bland annat för att ge dem bättre förutsättningar att anpassa byggnaden och underhållet av den. Det intresset gör sig inte gällande med samma styrka om det bara är en lägenhet. Tanken är vidare inte att blockhyra ska tränga ut sedvanliga hyresavtal om bostadshyra utan att det ska vara ett komplement där vanliga bostadshyresavtal inte passar lika bra. Det finns alltså inget egenintresse i att modellen ska få så stor spridning som möjligt.

Av dessa skäl anser utredningen att kravet på att upplåtelsen omfattar minst tre lägenheter ska kvarstå.

8.3.4 Kollektiva hyresförhandlingar vid blockhyra

Bestämmelserna om blockhyra ger parterna rätt att avvika från regler om bostadshyra i hyreslagen. Bestämmelserna ger däremot ingen rätt för parterna att avvika från reglerna i hyresförhandlingslagen. Frågan får betydelse när det finns en förhandlingsordning för huset. Det förekommer att så är fallet, till exempel när allmännyttiga bolag hyr ut lägenheter, varför saken har viss praktisk betydelse.

En överenskommelse som undantar en lägenhet från hyresförhandlingar kan träffas först sedan hyresförhållandet varat i tre månader (3 § andra stycket hyresförhandlingslagen).

Utredningen anser att en sådan överenskommelse ska kunna ingås redan när hyresavtalet ingås om det är fråga om blockhyra. Något uttalat skyddsintresse finns inte och hyresförhandlingslagens modell passar här mindre väl. En sådan ändring gör att hyresvärden och hyresgästen redan när hyresavtalet ingås har förutsättningar klara för sig. Parterna kan alltså i praktiken ingå ett hyresavtal som villkoras av att hyresnämnden ger tillstånd till blockhyra. Detta avtal kan innehålla en överenskommelse om att någon förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen inte ska ingå. En förutsättning för att hyresvärden och hyresgästen ska kunna undanta lägenheter från en förhandlingsordning är att överenskommelsen ingås skriftligen och undertecknas av hyresvärden och hyresgästen (se 3 § andra stycket hyresförhandlingslagen). Så länge hyresavtalet undertecknas av parterna bör det anses uppfylla formkraven i paragrafen. Något behov av ett mer långtgående formkrav ser inte utredningen.

Utredningen har övervägt om andra ändringar behövs i hyresförhandlingslagen, till exempel av 21 §. Utredningen har dock inte sett något sådant praktiskt behov.

8.4 Blockhyra för upplåtelse till en tydligt avgränsad grupp

Förslag: Det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för upplåtelse till anställda eller en annan tydligt avgränsad grupp. Det ger förutsättningar för tillstånd i samtliga situationer där tillstånd i dag ges till blockhyra.

Enligt rättspraxis förutsätts i dag för tillstånd till blockhyra att första-handshyresgästen har ett annat mer betydande behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset, att uthyrningen sker till en avgränsad krets av personer och att besittningsskyddet för andra-handshyresgästerna inte urholkas.

Typexempel när tillstånd till blockhyra ges är när en arbetsgivare, offentlig eller privat, vill ingå avtal om blockhyra för att kunna upplåta lägenheter till anställda. Ett annat är att en stiftelse hyr lägenheter på det sättet för att tillgodose studenters behov av bostad under studietiden. Ett tredje är att en kommun hyr lägenheter för att ordna

bostäder åt personer som har behov av stöd eller vård i sitt dagliga boende.

Ett annat fall som bör omfattas är så kallade bogemenskaper, där de boende som bildat en kooperativ hyresrättsförening blockhyr huset av fastighetsägaren. Utmärkande för dessa bogemenskaper är att varje hushåll har sin egen lägenhet men att det också finns gemensamma ytor såsom storkök och matsal, hobbyrum med mera.

Tillstånd har däremot nekats när blockhyresgästen skulle hyra ut lägenheterna till företag som i sin tur skulle upplåta lägenheterna till personer i behov av evakueringslägenheter och till vissa företag med behov av personallägenheter. Det blev samma utgång när avtalet om blockhyra syftade till uthyrning av lägenheter till mindre och medelstora företag som var i behov av lägenheter för sin personal, det vill säga blockhyresgästen var en mellanhand.¹⁶ Samma sak när syftet med blockförhyrningen var att blockhyresgästen skulle tillhandahålla en boendetjänst för sina medlemmar som ofta var personer från andra länder¹⁷. Ett ytterligare fall med samma utgång avsåg en form av delningsboende.¹⁸

Det framstår som självklart att samtliga situationer där blockhyra kan komma i fråga i dag även fortsättningsvis bör omfattas av modellen. Dessa fall bör enligt det som sagts ovan ringas in i lagtext. Det uttrycks förslagsvis så att tillstånd ska lämnas om hyresgästen ska upplåta lägenheterna till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad grupp. Även en användning av lägenheter som evakueringsbostad får anses avse en avgränsad grupp.

De krav som i rättspraxis och förarbeten ställts upp på att det ska vara fråga om en seriös verksamhet som inte syftar till att kringgå skyddsbestämmelser för hyresgästen bör även fortsättningsvis gälla. De bör vara desamma för de olika fall där tillstånd kan komma i fråga. Se vidare avsnitt 8.7 nedan och även författningskommentaren.

¹⁶ Svea hovrätts beslut den 28 mars 2022 i mål nr ÖH 9178-21 och RH 2023:44.

¹⁷ Svea hovrätts beslut den 28 mars 2022 i mål nr ÖH 14080-21.

¹⁸ Svea hovrätts beslut den 16 maj 2022 i mål nr ÖH 1507-21.

8.5 Blockhyra för företags behov av bostäder

Förslag: Det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för att upplåta lägenheter till en juridisk person som behöver en bostad för en anställd eller någon annan som arbetar för den juridiska personen.

Frågan om arbetstagares tillgång till bostäder har stor betydelse för svensk ekonomi och landets konkurrenskraft. Betydelsen av bostadsbrist gör sig sannolikt framför allt gällande när personer ska byta stad för att ta ett arbete eller när de kommer till landet för att under en tid arbeta för ett svenskt företag eller en forskningsinstitution.¹⁹ Även om det finns en reguljär marknad för andrahandsboende är det troligen en fördel för många arbetsgivare att kunna erbjuda blivande anställda en bostad.

Utredningen anser som framgår ovan att behovet av mer flexibilitet bör tillgodoses av modellen med blockhyra. Det som i första hand bör komma i fråga är att tillstånd till blockhyra ska kunna ges för upplåtelse till företag som vidareupplåter lägenheter till olika arbetsgivare. Detta är ingen stor skillnad från det som kan förekomma i dag, att arbetsgivaren hyr bostäder för upplåtelse till anställda. En skillnad är att arbetsgivaren bara behöver hyra en bostad och inte tre som i dag. Det är vidare en fördel att även företag som har ett kortvarigt behov av en bostad kan få det löst. En annan fördel är att arbetsgivaren inte behöver ta ansvar för förvaltning av lägenheter utan kan låta mellanhandsföretaget sköta detta.

Vid utredningens kontakt med företag som ägnar sig åt att upplåta bostäder till företag är det också en sådan lösning som har efterfrågats.

Andra aktörer har uttryckt att många företag som har behov av bostäder helst inte vill stå som part i hyresavtal eftersom det för med sig extra ansvar och administration.²⁰ De har därför efterfrågat en möjlighet till större avtalsfrihet även om upplåtelsen från mellanhandsföretaget sker direkt till den anställda.

¹⁹ Västsvenska Handelskammaren (2024) *Bostadssituationen äventyrar Göteborgs konkurrenskraft*, s. 2 och Stockholms Handelskammare (2022) *Bostadsmarknaden lägger krokben för företagens rekryteringar*, s. 9–12.

²⁰ Se SOU 2023:65, s. 138. Det har även framkommit vid möte med Västsvenska Handelskammaren 2024-10-30, med Stockholms Handelskammare 2024-11-25, med Företagsbostadsbölagen 2025-01-17, med AstraZeneca 2024-11-19 och med Electrolux 2025-01-21.

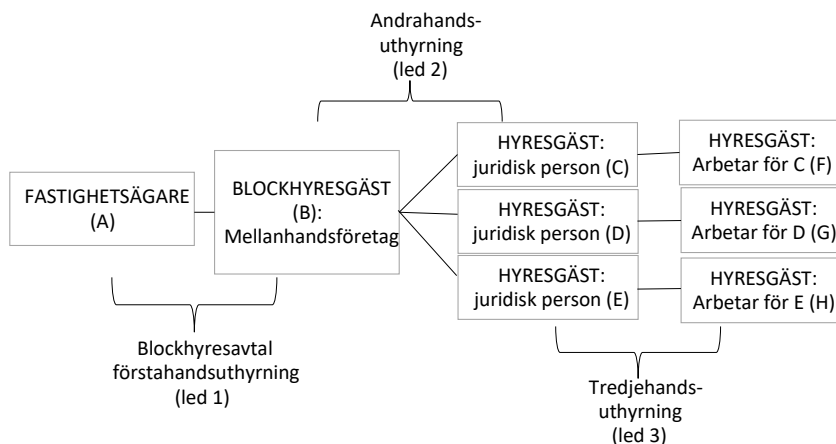
Utredningen har förståelse för att företag kan föredra att slippa agera hyresvärd. Delvis kan det förklaras av att det finns en juridisk osäkerhet kring vilket ansvar som gäller för en arbetsgivare som också blir hyresvärd. Det avhjälpas i stor utsträckning av de förslag som lämnas i denna del.

Utredningen bedömer att det är för långtgående att låta modellen med blockhyra omfatta upplåtelse direkt till anställda med behov av en bostad. I någon mening behöver de flesta personer en bostad för att ta eller behålla en anställning. Det är svårt att se hur en sådan lösning ska kunna avgränsas och motiveras i förhållande till de sedvanliga bestämmelserna om bostadshyra.

Som angivits ovan är tanken inte att blockhyra ska bli en så utbredd modell som möjligt. Den ska fylla viss efterfrågan på bostadsmarknaden som kan mättas. Det ger en tydlig avgränsning mot övriga avtal om bostadshyra, och gör att vanliga hyresavtal fortfarande har det skydd som bestämmelserna om bostadshyra ger.

Till detta kommer att modellen med upplåtelse till företag har förekommit i relativt stor utsträckning. Det är alltså en modell som har efterfrågats och kan underlätta för företag som ska rekrytera personal. Det är också mindre betänkligt att lätta på vissa skyddsbestämmelser när det i senare led blir fråga om en upplåtelse till anställda. I viss utsträckning finns sådana undantag redan på grund av kopplingen till anställningen (se 46 § första stycket 8 och 9 hyreslagen).

Utredningen föreslår mot denna bakgrund att tillstånd till blockhyra ska kunna ges till en juridisk person som har behov av en bostad för någon som arbetar för den. Det kan vara fråga om anställda eller någon som under viss tid arbetar som konsult åt företaget.

Figur 8.1 Blockhyra vid uthyrning av bostäder till företag

8.6 Blockhyra för delningsbostäder

Förslag: Det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för att upplåta lägenheter till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster. Tillämpningsområdet avgränsas genom att lägenheterna ska ha anpassats för sådan användning.

8.6.1 Ökad avtalsfrihet vid delningsboende

Aktörer i branschen framhåller att delningsboende kan tillföra ett mervärde till bostadsmarknaden genom att skapa ett klimatvänligt och kostnadseffektivt bostadsalternativ med en social gemenskap. Delningsbostäder ska även medföra att bostadsbeståndet utnyttjas bättre. Boendeformen anses också vara ett sätt för alla universitet och lärosäten att säkerställa boende till internationell kompetens som behövs där.²¹

Det pågår flera innovationsprojekt kring delningsbostäder. Undersökningar och forskning har också genomförts genom olika projekt, *Framtidens delade Boende*, *CoKitchen* och *DelBo*. Projekten är tre delar i ett långt samarbete mellan KTH och Akademiska Hus till-

²¹ Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11.

sammans med ett flertal aktörer i den svenska bostadssektorn. Resultaten från studien *Framtidens delade Boende* visade enligt rapporten att delat boende har potential att främja hållbarhet genom att kombinera effektiv resursanvändning med sociala boendemiljöer. Resultaten från studien *CoKitchen* uppgavs visa ett mer effektivt nyttjande av byggnadsytan, att resurser sparas i både byggskedet och boendet och att det främjar ekologisk och ekonomisk hållbarhet såväl som social hållbarhet. I forskningsprojektet *DelBo* presenteras delningsbostäder som en lösning för att möta både klimatkrisen, sociala utmaningar, bostadsbristen och ensamhetskrisen. Bland de organisationer som byggt eller försökt bygga delningsbostäder rådde det samstämmighet om att det finns ett stort antal hinder för byggande och uthyrning av delningsbostäder i Sverige.²²

Aktörer i branschen har framfört att det råder en osäkerhet om hur man ska se på denna boendeform i förhållande till vissa regler vilket medför stora risker för aktörerna. Det som framhålls särskilt kring de hyresrättsliga reglerna är risken för att hyran sänks vid hyresnämndens prövning av om vad som utgör en skälig hyra enligt bruksvärdessystemet. Denna risk innebär också att vissa aktörer inte vågar satsa på denna typ av boende i dagsläget.²³

Enligt aktörer som bedriver denna verksamhet finns det två former för att tillhandahålla delningsboende på hyresbostadsmarknaden. Ett tillvägagångssätt är att fastighetsägaren upplåter lägenheterna direkt till hyresgästerna. Detta sätt uppges inte vara så vanligt men förekommer i enstaka fall. Ett annat sätt är att fastighetsägaren, som särskilt anpassat de förhyrda ytorna för ändamålet, upplåter lägenheterna och samtliga ytor som ska användas för delningsboende genom blockhyra till en hyresgäst, inom ramen för en näringsverksamhet, som sedan ska upplåta delningslägenheterna till enskilda hyresgäster. En sådan blockhyresgäst kan vara ett privat företag, ett universitet eller en studentnation. Anledningen till att fastighetsägaren väljer att anlita ett företag för att bedriva uthyrningen av denna typ av boende uppges vara att förvaltningen i annat fall blir för komplex och kostsam. Vid delningsboenden ingår ofta även en form av så kallad relationell förvaltning samtidigt som omsättningen av hyresgäster är högre än i vanliga lägenheter.

²² Delningsbostäder – en kunskapsöversikt, sammanställning av KTH och Akademiska Hus 2025-01-07.

²³ Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11, möte med JM 2025-01-20 och Granitor 2015-02-03.

Med relationell förvaltning menas vanligen omhändertagande av mjuka, socialpsykologiska värden för hyresgäster, till exempel trivsel och social samvaro. Eftersom huset ofta byggs för ändamålet finns det ett behov av att ingå blockhyresavtal under lång tid. En vanlig avtalstid är mellan 15–25 år.²⁴

Det behov av förändring som lyfts fram beträffande delningsboende har alltså framför allt rört hyressättningen. Svenska Colivingförbundet har i detta avseende framfört att det uppstår problem när en hyra ska förhandlas fram eftersom det i dagsläget saknas en modell för att hyressätta delningsbostäder inom ramen för det kollektiva förhandlingssystemet. De anser vidare att det skapar problem vid hyressättningen eftersom bruksvärdesreglerna i 55 § hyreslagen utgår från en normativ verkan för förhandlade hyror. Deras uppfattning är att det i praktiken är omöjligt att bedöma om hyran för en delningsbostad är skälig enligt bruksvärdesreglerna utan en förhandlingsmodell eller något annat jämförbarhetsverktyg.²⁵

Utredningen delar uppfattningen om att denna typ av boende kan utgöra ett flexibelt alternativ till de traditionella bostäderna som kan bidra till att bostadsbeståndet utnyttjas bättre och även tillföra bostadsmarknaden ett visst mervärde. Boendeformen kan vara tilltalande för unga vuxna, internationella forskare och studenter men även för arbetstagare som rekryteras från utlandet. Utredningen bedömer därför att det finns ett intresse av att denna boendeform ska kunna tillhandahållas på marknaden på ett ändamålsenligt sätt. Boendeformen tillhandahålls i dagsläget främst genom blockhyresmodellen.

Utredningen bedömer vidare att det inte är tillräckligt att det finns ett legalt ramverk för boendeformen. Det måste vara möjligt att bedriva den utan förlust (vid ideell verksamhet) eller med viss vinst (vid kommersiell verksamhet). Så är inte fallet i dag eftersom blockhyresgästen ofta betalar en högre hyra än den som är möjlig att ta ut i senare led vid en prövning enligt 55 § hyreslagen. Det skapar ett inneboende problem med affärsmodellen. Det har också lett till att det förs processer om krav på återbetalning av hyra.

²⁴ Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11 samt Rapport till Svenska Colivingförbundet (2025) *Vad är skälig hyra för en colivingbostad? – En empirisk studie av 2024 års hyresnämndsbeslut*, 11.

²⁵ Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11. Jämför även Rapport till Svenska Colivingförbundet (2025) *Vad är skälig hyra för en colivingbostad? – En empirisk studie av 2024 års hyresnämndsbeslut*, 15–18.

Om det inte accepteras att en högre hyra får tas ut i senare led än den som förekommit i ärenden om återbetalning av hyra är det enligt utredningens bedömning inte långsiktigt möjligt att bedriva boendeformen. Även om bedömningen av vad som är skälig hyra vid delningsboende kan ändras i rättstillämpningen utgör detta ett sådant osäkerhetsmoment att det försvårar för aktörer att långsiktigt investera i boendeformen.

Utifrån de osäkerheter som lyfts fram kring de hyresrättsliga reglerna anser vi att det finns ett behov av att i lag ange hur hyresprövningen ska gå till vid denna typ av boende. Det gäller då framför allt i senare led, det vill säga i förhållande till de fysiska personer som bor i lägenheterna. En närmare analys av hyressättningen för delningslägenheter och eventuella behov av förändring behandlas därför i avsnitt 8.9.3.

8.6.2 Blockhyra vid delningsboende

För att delningsbostäder ska kunna tillhandahållas finns det alltså för många aktörer ett behov av att använda sig av reglerna om blockhyra.

Utredningen anser som framgår ovan att delningsboende kan gynna bostadsmarknaden och bidra till att bostadsbeståndet kan utnyttjas bättre. Eftersom boendeformen ofta tillhandahålls genom blockhyresmodellen bör det inte råda osäkerhet om huruvida den omfattas av tillämpningsområdet.

Utredningen anser som också framgår ovan att mycket talar för att uthyrning av delningsbostäder utan närmare kvalifikation via mellanhandsföretag i dag inte motiverar att tillstånd ges till blockhyra (godkännande av vissa villkor). Osäkerheten är under alla förhållanden betydande och försvårar en långsiktighet.

Vi föreslår mot denna bakgrund att det i lag ska anges att delningsboende omfattas av blockhyresmodellen, förslagsvis i en egen punkt i bestämmelsen.

När tillämpningsområdet för blockhyra för delningsboende utformas är i stort sett samma skäl som berörs i avsnittet om uthyrning av bostäder till företag relevanta.

Delningsboende bör så långt det är möjligt ges en tydlig avgränsning mot andra upplägg som kan uppvisa vissa likheter med boende-

formen, till exempel att någon hyr ut flera rum i en befintlig lägenhet. I annat fall uppstår inte avsedda konsekvenser.

En förutsättning för tillstånd till blockhyra bör vara att lägenheterna anpassats för boendeformen. Lägenheterna ska ha byggts eller byggts om för att vara lämpliga för detta ändamål. Det kan till exempel avse att matplatsen och köket har anpassats för att användas av flera personer och att det finns större gemensamhetsytor än normalt. Det handlar också om att tillgodose offentligrättsliga krav, exempelvis ventilation eller brandskydd. Det bör åligga sökanden i ett ärende om blockhyra att visa vilka anpassningar som har gjorts. Finns det ingen utredning i den delen, bör hyresnämnden alltså avslå ansökan.

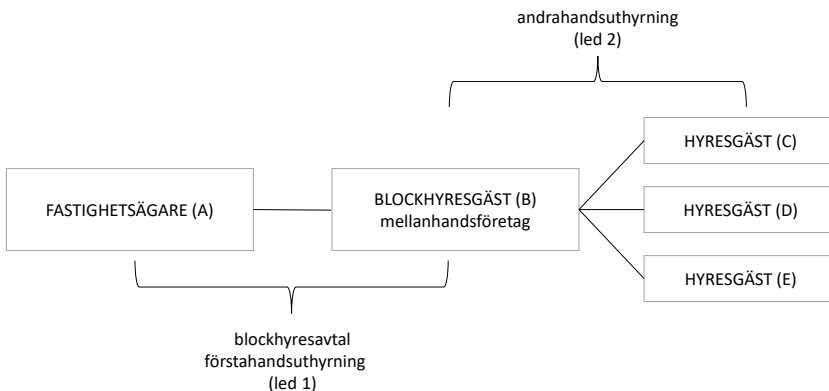
En annan förutsättning bör vara att blockhyresgästen ska upplåta lägenheterna till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster. Varje hyresgäst tecknar ett eget hyresavtal med blockhyresgästen.

En följd av utredningens förslag är att fastighetsägare som vill hyra ut delningsbostäder i egen regi inte kommer omfattas av samma avtalsfrihet som fastighetsägare som väljer att hyra ut lägenheter till mellanhandsföretag genom blockhyra med detta ändamål. Fastighetsägare som vill hyra ut delningsbostäder i egen regi är alltså hänvisade till att tillämpa bestämmelserna om bostadshyra fullt ut. Det är därför sannolikt att sådan uthyrning inte kommer ske utan uthyrning av delningsbostäder kommer många gånger i stället förutsätta att det finns ett blockhyresavtal i botten.

Att fastighetsägare på detta sätt får olika förutsättningar talar i och för sig för att en annan lösning än att låta situationen omfattas av reglerna om blockhyra är att föredra (jämför ovan avsnitt 8.2.2). Som angetts ovan finns det inte tid för utredningen att gå vidare med en sådan inriktning och det kan också ifrågasättas om en sådan lösning är förenlig med vårt uppdrag enligt direktiven i denna del.

Ett skäl som talar för att delningsboende ska omfattas av blockhyresmodellen är att distinktionen blir tydlig samtidigt som modellen tillhandahåller mekanismer för att förhindra missbruk.

För företag som vill bedriva delningsboende torde det ofta vara möjligt. Det är till exempel inte ovanligt att allmännyttiga företag har verksamheten uppdelad i olika företag, vilket kan utnyttjas för att passa in i modellen så länge verksamheten bedrivs på ett ansvarsfullt och seriöst sätt.

Figur 8.2 Blockhyra vid uthyrning av delningsbostäder

8.7 Skärpta krav för att undvika missbruk

Förslag: Olika mekanismer ska tillsammans motverka att en utvidgad modell med blockhyra missbrukas.

Hyresnämnden ska inte lämna tillstånd till blockhyra om särskilda skäl talar mot det. Det handlar om att skyddsregler för bostadshyresgäster kringgås på ett inte önskvärt sätt eller att det annars kan antas förekomma någon form av missbruk.

Hyresnämnden ska i ärenden om tillstånd till blockhyra få hämta in yttrande från en organisation med relevant kunskap.

Hyresnämnden ska också få möjlighet att tidsbegränsa tillståndet.

8.7.1 Hyresnämndens prövning

Som tidigare angetts är en viktig utgångspunkt i uppdraget att hindra missbruk och kringgående av de hyresrättsliga reglerna.

Redan det föreslagna snäva tillämpningsområdet torde försvåra ett missbruk. Frågan är om ytterligare skydd mot oseriös verksamhet behövs.

I och med att blockhyra medger undantag från annars tvingande skyddsregler anser utredningen att det finns anledning att ställa höga krav på aktörerna, särskilt eftersom avtalsfriheten enligt våra förslag utökas att gälla även rätten till förlängning av avtalet och grunderna

för fastställande av villkoren i samband med sådan förlängning. Endast seriösa aktörer som bedriver förvaltningen av bostäder på ett ansvarsfullt sätt bör få tillstånd till blockhyra. För att minimera risken för att oseriösa aktörer kan etablera sig på denna del av hyresmarknaden är det motiverat att det införs olika mekanismer som tillsammans motverkar missbruk.

Till att börja med står det klart att hyresnämnden inte bör ge tillstånd om det finns anledning att tro att verksamheten inte kommer att skötas på ett fullgott sätt eller att hyresgäster kommer att utnyttjas på ett inte önskvärt sätt. I grund och botten ska blockhyra gynna bostadsmarknaden och inte enskilda aktörer. Det sagda föreslås komma till uttryck på så sätt att tillstånd ska vägras om det finns särskilda skäl mot att lämna tillstånd. Tillstånd kan då nekas även om blockhyresavtalet i och för sig avser någon av de tre typsituationer där tillstånd som utgångspunkt kan ges.

Det bör vara tillräckligt att det finns en risk att verksamheten inte lever upp till de krav som kan ställas på en god förvaltning av bostäder. Även om hyresavtalet inte ska godkännas bör i allmänhet krävas att det ges in för att hyresnämnden ska kunna få ett underlag för att bedöma om verksamheten är seriös. Finns det brister i avtalet kan det indikera brister i verksamheten och då utgöra skäl att vägra tillstånd. Hyresnämnden bör vid behov kunna ställa kompletterande frågor, till exempel hur hyresavtal i nästa led kan väntas utformas. Om det finns anledning att anta att de hyresgäster som bor i lägenheten inte kommer att få en fullgod och seriös förvaltning i överensstämmelse med hyreslagen ska tillstånd normalt vägras. Omständigheterna kring den planerade verksamheten kan också vara av betydelse vid bedömningen, till exempel hur länge verksamheten har bedrivits och vilken omsättning verksamheten har.

Mot att meddela tillstånd talar till exempel att det framkommit att blockhyresgästen tidigare hyrt ut lägenheter i strid med uppgett ändamål. Något i ansökan kan också ge anledning att ifrågasätta detta. Även ett fåtal sådana exempel kan vara tillräckligt för att vägra tillstånd. Det kan också vara att samma personer förekommer i styrelsen eller bolagsledningen som i ett annat företag där förvaltningen av bostäder brutit.

Det kan invändas att det är svårt för hyresnämnden att göra en bedömning av om aktörerna är seriösa när deras underlag utgörs av en gemensam ansökan om tillstånd till blockhyra. En begränsning

till seriös verksamhet riskerar då att bli en pappersprodukt. Det måste också beaktas att ärendet inte bör bli för tungrovt hos hyresnämnden.

Som utgångspunkt bör det ankomma på parterna att presentera underlag som visar att uthyrningsverksamheten är seriös. Hyresnämnden får efterfråga klargöranden och kompletteringar av parterna om ansökan inte är tillräcklig. Vilket underlag som krävs kan variera beroende på vilken form av upplåtelse det är fråga om. Ofta står det klart att det inte kan väntas några problem, till exempel om en etablerad aktör vill hyra ut ytterligare bostäder till studenter.

Ibland kommer underlaget i ärendet sannolikt inte vara tillräckligt för att hyresnämnden ska kunna uppmärksamma omständigheter som talar mot att ge tillstånd till blockhyra. Det kan till exempel vara svårt för hyresnämnden att få kännedom om blockhyresgästen tidigare hyrt ut i strid med uppgett ändamål eller om samma personer förekommer i styrelsen som i ett annat företag där verksamheten inte bedrivits tillfredsställande.

Utredningen föreslår att denna svårighet avhjälpas genom att hyresnämnden får möjlighet att inhämta yttrande från en organisation som har relevant kunskap eller erfarenhet. Det kan vara fråga om en hyresgästorganisation eller en organisation som är engagerad i studenter boende. Det kan också vara en annan branschorganisation. Hyresnämnder torde i allmänhet ha god kunskap om vilken organisation som på lokal nivå bör tillfrågas.

Hyresnämnden ska alltså få begära ett yttrande från en organisation som inte är part i ärendet (jämför 17 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder). Några principiella eller praktiska hinder mot detta ser inte utredningen, även om det självklart innebär ett visst merarbete för hyresnämnden. Om organisationen inte svarar får ärendet avgöras utan tillgång till yttrandet. Parterna ska givetvis få ta del av yttrandet innan hyresnämnden fattar beslut i ärendet.

Utredningens förslag innebär att hyresnämndens prövning av ärenden om blockhyra förändras i vissa avseenden. Ärenden om blockhyra bör som utgångspunkt vara sådana som en lagfaren ordförande kan besluta om ensam utan ledamöter (jämför 2 och 5 §§ lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

8.7.2 Möjlighet att tidsbegränsa tillstånd

Utredningen föreslår en mer långtgående avtalsfrihet än den som gäller i dag. Den bör vara reserverad åt seriösa aktörer och ska gynna bostadsmarknaden i stort. Det kan av den anledningen ställas höga krav på de aktörer som får tillstånd till blockhyra. Det är därför fördriktigt att hyresnämnden får en möjlighet att begränsa tillstånd till blockhyra att gälla viss tid.

Som utgångspunkt bör denna möjlighet användas om det är tveksamt huruvida tillstånd till blockhyra ska lämnas. Det kan till exempel vara fråga om nya aktörer som nämnden eller en organisation med relevant erfarenhet saknar kännedom om. Nämnden kan på så vis få ytterligare underlag om aktörerna och hur verksamheten bedrivits när parterna ansöker på nytt när tillståndet löpt ut. Det får överlämnas till hyresnämnden att avgöra närmare när det kan vara nödvändigt att tidsbegränsa tillståndet.

Vid blockuthyrning av lägenheter som är avsedda att upplåtas som delningsbostäder finns det ofta behov för parterna att ingå blockhyresavtal under lång tid eftersom fastigheterna och lägenheterna som hyrs ut anpassats för detta. Aktörer i branschen har uppgett att blockhyresavtal oftast ingås på 10–25 år för att det ska vara ekonomiskt försvarbart.²⁶ Även aktörer som ägnar sig åt uthyrning åt företag har ett behov av en lång planeringshorisont. Att tidsbegränsa tillstånd till blockhyra skulle kunna försvåra denna typ av verksamhet då det medför en osäkerhet. Det är dock ingen besvärande osäkerhet för den aktör som avser att bedriva en seriös verksamhet. Den bör därför kunna hanteras av olika aktörer. De verkamma företag som utredningen haft kontakt med har delat synsättet att höga krav bör ställas på dem och har inte invänt mot att tillståndet skulle kunna tidsbegränsas.

En fråga är om det bör införas någon tidsgräns i bestämmelsen eller om det ska överlämnas till hyresnämnden att avgöra från fall till fall. Eftersom omständigheterna kan variera anser vi att det är lämpligt att överlämna denna bedömning till nämnden. En utgångspunkt bör dock vara att tidsgränsen bör anpassas efter hur lokalhyresavtal normalt hanteras. Det kan därför ofta vara lämpligt att sätta en tidsgräns om sex år eller, i förekommande fall, om tre år.

²⁶ Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11, Akademiska Hus 2025-01-16 och JM 2025-01-20.

Om en ansökan ges in innan tillståndet löpt ut och den senare blir godkänd ska tillståndet inte upphöra att gälla under hyresnämndens handläggning. Parterna är därmed oberoende av hur lång tid handläggningen tar i hyresnämnden eller i Svea hovrätt.

Utredningen är medveten om att det kan orsaka praktiska problem för parterna om bostadshyra från en dag till en annan ska gälla för avtalsförhållandet. Det får ses i ljuset av att det då inte längre är fråga om en verksamhet som gynnas av ett friare regelverk. Det är upp till parterna att förvalta avtalet på ett bra sätt så att denna risk inte realiserar. I förekommande fall får parterna bestämma hur de vill hantera en sådan förändring. Hur frågan hanteras i en sådan situation eller i rättstillämpningen beror på vilken fråga som blivit tvistig mellan parterna.

8.8 Bulvanregeln vid blockhyra

8.8.1 Utredningens uppdrag

I direktiven anges att det finns ett behov av att se över tillämpningsområdet för den så kallade bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken för att underlätta uthyrning av företagsbostäder. Det framhålls att det är viktigt att bestämmelsen inte tillämpas på ett sätt som försvårar seriös uthyrning av företagsbostäder. Enligt direktiven bör utgångspunkten vara att bestämmelsen inte bör vara tillämplig när det är fråga om blockuthyrning som har godkänts av hyresnämnden.

8.8.2 Undantag för blockhyra

Förslag: Hyresavtal för lägenheter där blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken gäller mellan fastighetsägaren och upplåtaren ska undantas från tillämpningsområdet för 7 kap. 31 § jordabalken.

För att undantaget ska vara tillämpligt ska lägenheten ha vidareupplåtits i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken.

Problembeskrivning

Bulvanregeln ger under vissa förutsättningar en andrahandshyresgäst²⁷ samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som om fastighetsägaren upplåtit hyresrätten. Det gäller om det finns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren.

Bulvanregeln tillkom för att hindra bland annat att hyreslagens bestämmelser, till exempel om rätt till förlängning av hyresavtalet, kringgås genom att fastighetsägaren upplåter en hyresrätt till en bulvan som i sin tur upplåter hyresrätten till den egentlige hyresgästen.²⁸

Högsta domstolen prövade i rättsfallet NJA 2022 s. 1 115 om bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken skulle tillämpas vid uthyrning av en lägenhet, som ett mellanhandsföretag hyrt ut i andra hand till ett företag, där ställföreträdaren skulle bo.

Högsta domstolen uttalade att en intressegemenskap kan antas finnas om det föreligger släktskap, koncerngemenskap, anställningsförhållanden eller liknande förhållande mellan fastighetsägare och förstahandshyresgäst. Det anges också att en typsituation är om parterna inte avsett att förstahandshyresgästen ska bo i lägenheten. I den situationen, när förstahandshyresgästen inte har något eget behov av bostadslägenheten, kan enligt Högsta domstolen ofta slutsatsen dras att parterna i förstahandsavtalet har en intressegemenskap i förhållande till andrahandshyresgästen. Något otillbörligt syfte med rättsförhållandet behövs inte enligt domstolen för att intressegemenskap ska anses finnas.²⁹

Av avgörandet och lagtexten följer också att kringgåendeavsikt avser bestämmelser i lag till förmån för hyresgästen, särskilt besittningsskydd och skälig hyra. Vid bedömningen av kringgåendeavsikt ska både initiala förutsättningar och senare inträffade förhållanden beaktas.³⁰

²⁷ Bestämmelsen gäller även vid arrende.

²⁸ Se prop. 1984/85:111 s. 11 f.

²⁹ NJA 2022 s. 1115 p. 23–26.

³⁰ NJA 2022 s. 1115 p. 29–32.

Högsta domstolen berör inte blockhyra i avgörandet och det ges alltså ingen ledning om hur blockhyra förhåller sig till det som domstolen uttalar.

Aktörer i branschen har framfört att avgörandet försämrar förutsättningarna att bedriva verksamhet med uthyrning av bostäder till företag. Vid blockhyra är tanken inte att blockhyresgästen ska bo i lägenheten utan till exempel en anställd vid ett företag. Framför allt den vida definitionen av intressegemenskap, det vill säga att redan det förhållandet att förstahandshyresgästen inte ska bo i lägenheten ofta kan vara tillräckligt, har därför uppfattats som problematisk. Det har hävdats att Högsta domstolens avgörande har skapat en osäkerhet som gör att fastighetsägare i vissa fall avstår från att hyra ut lägenheter och i stället låter dessa stå outnyttjade.³¹ Företag som bedriver verksamhet med att driva återbetalningskrav har även växt fram efter avgörandet. Processer där andrahandshyresgästen återoppar bulvanregeln har också blivit vanligare.

Även hos allmännyttiga bostadsföretag, liksom hos vissa andra aktörer, har avgörandet lett till problem.³² Det är till exempel vanligt att ett allmännyttigt bostadsbolag hyr ut en lägenhet till en kommun som sedan upplåter den i andra hand till personer som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Ofta torde ett avstående från besittningsskydd användas i ett sådant fall, eftersom lägenheten är tänkt som en övergångsbostad. Det är svårt att se något klandervärt med en sådan avtalskonstruktion eller att bulvanregeln ska kunna åberopas mot det allmännyttiga bostadsbolaget.

Hur Högsta domstolen skulle bedöma en sådan situation är inte klart. Det kan argumenteras för att avgörandet inte torde träffa seriösa avtal om blockhyra som berörts ovan. Domstolens skäl är inte kategoriska utan anger en huvudregel och det framgår inte att domstolen beaktat den lagreglerade modellen för blockhyra. Avgörandet har dock under alla förhållanden skapat en osäkerhet som gjort det svårare för kommersiella aktörer att bedriva sin verksamhet och allmännyttiga bolag att fullgöra delar av sina uppdrag.

³¹ Uppgiften har inte kontrollerats av utredningen.

³² Vissa av dessa problem avser inte blockhyra och ligger således utanför utredningens uppdrag och är således olösta.

Undantag för blockhyra bör göras

Blockhyra är en form av andrahandsupplåtelse där avsteg under vissa förutsättningar kan göras från de annars tvingande reglerna om bostadslägenheter. Lagstiftaren har förutsatt att blockhyresgästen inte ska bo i lägenheten, det är själva tanken med modellen. Det är också en modell som främjas i lagstiftningen. Det kan alltså som utgångspunkt inte anses klandervärt eller annars olämpligt att ha en blockhyresgäst som vidareupplåter lägenheter. Tvärtom är utgångspunkten att sådana upplåtelser kan gynna bostadsmarknaden och det är därför som de får en ökad avtalsfrihet.

Så länge parterna i ett blockhyresavtal bedriver seriös verksamhet inom ramen för det tillstånd till blockhyra som hyresnämnden gett bör därför inte bulvanregeln kunna återopas mot fastighetsägaren. Redan risken för att så kan ske kan antas göra att många upplåtelser inte kommer till stånd.³³

Det ska framhållas att blockhyra kan komma i fråga för endast tydligt avgränsade ändamål. Det föreslås vidare ett antal mekanismer för att i så stor utsträckning som möjligt begränsa blockhyra till seriösa aktörer (se avsnitt 8.7). Ett tillstånd kan till exempel tidsbegränsas. Det finns alltså andra sätt att komma till rätta med aktörer som inte bedriver verksamhet på det sätt som förutsatts.

Det bör därför införas ett undantag från bulvanregeln som avser blockhyra. På så vis undanröjs den osäkerhet som aktörer på marknaden haft efter avgörandet (såvitt avser modellen med blockhyra).

Hyresnämnden ger tillstånd till blockhyra för visst ändamål. Det är således endast sådana upplåtelser som är skyddsvärda. Hyresnämnden kontrollerar dock inte om blockhyresgästen verkligen upplåter lägenheter för det ändamålet (även om frågan kan komma upp om en förnyad ansökan behöver göras efter viss tid).

I den kartläggning som utredningen *Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden* gjort av blockhyra framkommer att ”företagsbostäder”, det vill säga lägenheter som blockhyrs med ändamål att vidareupplåtas till företag som har behov av boende till sina anställda,

³³ I avgöranden från underrätt har det även bedömts finnas en intressegemenskap och kringgåendeavsikt enligt 7 kap. 31 § jordabalken när en fastighetsägare ingått blockhyresavtal med en mellanhand som i sin tur upplåtit en av lägenheterna till ett företag för en hyra som ansetts överstiga bruksvärdet och ansetts ha vidtagit åtgärd till nackdel för andrahandshyresgästen, se Stockholms tingsrätts dom den 18 december 2024 i mål nr T 2108-24. Se även Stockholms tingsrätts dom den 4 mars 2025 i mål nr T 19872-23, T 3293-24 och T 17158-24.

hyrs ut direkt till den som ska bo där.³⁴ Ett sådant tillvägagångssätt bör inte särbehandlas i förhållande till andra affärsmodeller.

Utredningen föreslår därför ett undantag från bulvanbestämmelsen som gäller om lägenheten upplåtits i andra hand i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra.

Att fastställa ändamålet med blockhyra lär sällan orsaka praktiska problem. Detta måste framgå av ansökan till hyresnämnden och får normalt förutsättas vara reglerat i hyresavtalet mellan parterna. Även detta ges normalt in till hyresnämnden. Det kan dock också vara så att fastighetsägaren är en sådan aktör som gör att något tillstånd från hyresnämnden inte krävs, till exempel en kommun. En förutsättning för att undantaget ska vara tillämpligt i de fallen är att lägenheten vidareupplåts i överensstämmelse med avtalet om blockhyra.

Om lägenheten hyrs ut i strid med det ändamål som hyresnämnden gett tillstånd för, till exempel om lägenheten upplåts till den person som ska bo i lägenheten i stället för företaget som har behov av bostaden åt den anställde, ska bulvanregeln gälla fullt ut. Det får då prövas om det finns en intressegemenskap och om ett kringgående föreligger i den mening som avses i 7 kap. 31 § jordabalken. Om förutsättningarna i bestämmelsen är uppfyllda kan andrahandshyresgästen i ett sådant fall få samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som den skulle ha haft om fastighetsägaren upplåtit dess nyttjanderätt.

Av utredningens förslag följer att aktörer som är mindre nogräknade med vem som är hyresgäst inte kan freda sig genom att hänvisa till att det finns ett avtal om blockhyra. Det innebär också att fastighetsägaren får ett visst ansvar för att blockhyresgästen upplåter lägenheterna enligt det angivna tillståndet. Utredningen bedömer att det är rimligt att fastighetsägaren får ett visst sådant ansvar när det är fråga om blockhyra. Ett sådant ansvar kan väntas verka avhållande. Fastighetsägaren kan hantera risken genom att välja seriösa aktörer som blockhyresgäster. Fastighetsägaren bör även följa upp att blockhyresgästen upplåter lägenheterna enligt det angivna tillståndet vid några tillfällen under hyrestiden. Några långtgående kontroller bör inte krävas från fastighetsägarens sida men denne bör å andra sidan inte heller kunna lämna lägenheterna helt, om blockhyresgästen inte är en aktör som fastighetsägaren kan förlita sig på.

³⁴ SOU 2023:65, s. 18–19 och s. 189.

Om en blockhyresgäst agerar i strid med villkor för blockhyra får fastighetsägaren överväga att vidta åtgärder. Det torde kunna komma i fråga att se det som att lägenheterna används i strid med upplåtelseändamålet, även om den övergripande användningen är bostadshyra (jämför 23 § första stycket hyreslagen). Frågan har dock inte prövats. I annat fall kan fastighetsägaren göra gällande att det är fråga om ett åsidosättande av ett avtalsvillkor av synnerlig vikt (jämför 42 § första stycket 11 hyreslagen). I och med att villkoret är centralt för en lagreglerad modell torde så ofta kunna anses vara fallet.

En fastighetsägare som har varit aktiv för att säkerställa att blockhyresgästen respekterar hyresnämndens tillstånd till blockhyra torde sällan svara enligt bulvanregeln, även om den skulle vara tillämplig. Det blir en bedömning enligt 7 kap. 31 § första stycket jordabalken.

8.9 Efterföljande hyresförhållande vid blockhyra

8.9.1 Utredningens uppdrag

I utredningens direktiv anges att det kan vara rimligt att det finns en större avtalsfrihet även mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen, motsvarande det som gäller i förhållandet mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen. Samtidigt anges att det är viktigt att reglerna inte används av oseriösa aktörer för att kringgå det hyresrättsliga regelverket. Enligt direktiven bör reglerna utformas så att de ger ett grundläggande skydd för den som har sin bostad i lägenheten.

I utredningens uppdrag ingår att analysera och ta ställning till i vilken utsträckning förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen vid uthyrning av företagsbostäder eller andra liknande situationer, bör ha möjlighet att avtala om avvikelser från hyreslagens regler om bostadslägenheter.

I direktiven anges även att andrahandsuthyrning som sker i form av blockuthyrning skiljer sig från upplåtelser där en privatperson hyr ut sin bostad i andra hand. Det kan därför vara motiverat att i viss utsträckning tillämpa andra regler än de som gäller vid andrahandsupplåtelser generellt. Det kan exempelvis ifrågasättas om bestämmelsen om skälig hyra vid andrahandsupplåtelser i 55 § fjärde stycket hyreslagen är anpassad till förhållandena vid blockuthyrning. I direktiven anges också att delningsbostäder är en bo-

endeform som ökat på senare tid. Det anges vara viktigt att förmåner knutna till lägenheten beaktas i tillräcklig utsträckning även vid sådan uthyrning.

I utredningens uppdrag ingår också att analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknande boendeformer och vid behov föreslå en ändring av reglerna.

8.9.2 Ett nytt undantag om avstående från besittningsskydd

Förslag: Ett nytt undantag om avstående från besittningsskydd införs för lägenheter som är upplåtna med blockhyra.

Förutsättningar ska vara att överenskommelsen om avstående från besittningsskydd gäller för en tid om högst ett år och att avståendet avser en sådan upplåtelse som förutses i 1 f § andra stycket 1 b.

Frågan om rätt till förlängning av hyresavtalet kan uppkomma i olika led vid blockhyra.

Parterna i blockhyresavtalet kan enligt utredningens förslag välja ett indirekt besittningsskydd som gäller vid lokalhyra. Om så sker får en prövning om avstående från besittningsskydd göras enligt 56 § hyreslagen. Det avgörande från Svea hovrätt där en ansökan om avstående från besittningsskydd mellan en hyresvärd och ett företag, som skulle hyra ut lägenheter som mellanhand till bolag, kan då inte längre anses vägledande i och med att det avsåg en prövning enligt 45 a § hyreslagen.³⁵

Eftersom lokalhyresreglerna är generösare kan det antas att parterna inte alltid anser att det är nödvändigt att ingå en överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Andrahandshyresgästens ställning skulle i sådant fall förbättras i realiteten jämfört med hur den är i dag.

Det har till utredningen inte framförts att det behövs utökade möjligheter att avstå från besittningsskyddet i avtalet mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen. Något sådant förslag lämnas därför inte.

³⁵ Svea hovrätts beslut den 16 september 2022 i mål nr H 3124-22.

Det återstår då att ta ställning till om möjligheten att avstå från besittningsskydd bör utökas i relationen mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen.

Vid blockuthyrning får andrahandshyresgästen besittningsskydd redan vid avtalets ingående i förhållande till sin hyresvärd, blockhyresgästen (45 § andra stycket hyreslagen). Andrahandshyresgästen har inte något besittningsskydd i förhållande till fastighetsägaren eller hyresvärden i det föregående hyresförhållandet. I praktiken har andrahandshyresgästen därför en sämre ställning än en vanlig bostadshyresgäst. Om blockhyresgästens hyresavtal upphör, gäller detsamma för andrahandshyresgästens hyresavtal (efter uppsägning). Är det fråga om upplåtelser i flera led, försvagas besittningsskyddet än mer.

Mellanhandsföretag som hyr ut bostäder till företag har framfört att det finns ett behov av att göra undantag från besittningsskydd i efterföljande led vid blockhyra vid uthyrning av bostäder till företag.³⁶ Det som framför allt har tagits upp är att hyresnämnderna gör olika bedömningar av om det finns skäl för avstående i den aktuella situationen och alltså inte alltid godkänner en sådan överenskomst. Andra har lyft fram att det skulle öppna upp för missbruk om man utökar möjligheterna att göra sådana undantag.³⁷ De aktörer som ägnar sig åt delningsboende har inte angett att utökade möjligheter till avstående från besittningsskydd behövs. De boende där har normalt rätt till förlängning av hyresavtalet och det lyfts ofta fram när boendeformen marknadsförs.

Det finns möjligheter för parterna att komma överens om att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning av hyresavtalet. Som huvudregel krävs då hyresnämndens tillstånd (45 a § hyreslagen). Detta har också regelmässigt gjorts tidigare när det varit fråga om uthyrning av bostäder till företag. Möjligheten att avtala bort besittningsskyddet ska stimulera uthyrning av bostäder som annars skulle stå tomma.

Hyresnämnden i Stockholm godkänner som utgångspunkt ett tidsbegränsat avstående från besittningsskydd när det är fråga om andrahandsuthyrning med blockhyra i föregående led och parterna anger som skäl att besittningsskyddet avtalats bort i det tidigare

³⁶ Möte med Företagsbostadsbolagen 2024-09-25 och 2025-01-17.

³⁷ Möte med anställd på Hyresgästföreningen 2024-09-30.

ledet.³⁸ Det är däremot inte säkert att frågan hanteras på samma sätt i övriga hyresnämnder.

Utredningen anser att dagens möjligheter till avstående från besittningsskydd bör kompletteras för att skapa tydligare förutsättningar för avstående från besittningsskydd vid blockhyra som avser uthyrning till företag.

Det föreslås att parterna, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra för uthyrning till företag, ska kunna komma överens om avstående från besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande. Det kan göras både i relationen mellan blockhyresgästen och företaget och företaget och arbetstagaren.

Uthyrning till företag avser normalt kortvariga upplåtelser och det är delvis detta som särskiljer dem från andra hyresavtal. Ju längre tid ett hyresförhållande pågår, desto starkare skäl talar för att hyresavtalet bör omfattas av samma skydd som vid andra hyresförhållanden. Ett undantag utan hyresnämndens godkännande bör därför inte kunna avse en längre tid än ett år. Det signalerar att det är fråga om ett kortsiktigt undantag från annars gällande skyddsregler.

En förutsättning för att avståendet ska gälla bör vidare vara att det är fråga om en sådan upplåtelse som förutsatts enligt tillståndet till blockhyra. Om ett hyresavtal ingås för annat ändamål är överenskommelsen om avstående alltså inte gällande utan hyresnämndens tillstånd.

För överenskommelsen bör samma formella förutsättningar gälla som vid andra överenskommelser om avstående från besittningsskydd. Överenskommelsen ska alltså tas in i en särskilt upprättad handling (se 45 a § hyreslagen).

Utredningen *Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden* har ifrågasatt hur mellanhandsföretagen hanterar frågan om avstående från besittningsskydd.³⁹ Det är inte ett avgörande mot utredningens förslag i denna del. Däremot är det så att om företag använder upplägg för att mer eller mindre direkt kringgå hyreslagens bestämmelser kan det utgöra särskilda skäl mot att ge tillstånd till blockhyra.

Det finns skäl att uppmärksamma en annan fråga om besittningsskydd vid blockhyra, nämligen när en hyresgäst får besittningsskydd.

En andrahandshyresgäst har som utgångspunkt rätt till förlängning av hyresavtalet först om hyresförhållandet varat i två år (45 §

³⁸ Uppgift från Hyresnämnden i Stockholm 2025-01-17 och 2025-01-24.

³⁹ SOU 2023:65, s. 175–179 och s. 185 f.

första stycket¹ hyreslagen). Hyresgästen får dock rätt till förlängning på samma sätt som en förstahandshyresgäst om hyresavtalet är träffat med en hyresvärd som har hyrt lägenheten tillsammans med minst två andra lägenheter för att hyra ut dem i andra hand (45 § andra stycket hyreslagen).

I förarbetena till bestämmelsen anges att en förutsättning är att det är ett blockhyresavtal.⁴⁰ Det anges vidare att upplåtelser av lägenheter som omfattas av blockhyresavtal i flera avseenden kan likställas med upplåtelser som görs direkt av en fastighetsägare.

Bestämmelsen synes alltså ha införts för att fånga sådana hyresförhållanden där det finns blockhyra i tidigare led. Det kan sägas vara logiskt då särlösningar i olika avseenden kan gälla för blockhyresgästen. Denne kan till exempel ha ett underhållsansvar vilket inte vanliga förstahandshyresgäster kan ha. Om även andra hyresgäster än blockhyresgäster träffas av bestämmelsen framstår det som oklart varför gränsen dragits just vid tre lägenheter.

När en definition av blockhyra införs aktualiseras frågan om undantaget för vissa andrahandshyresgäster uttryckligen bör avgränsas till blockhyra. Utredningen föreslår att så sker. Det starkare skyddet gäller då endast för sådana situationer där fastighetsägaren och blockhyresgästen har möjlighet att göra avvikelser från det som normalt gäller vid bostadshyra. För andra situationer finns inte lika starka skäl för en sådan lösning och det saknas då också bärande skäl att tillmäta förekomsten av just tre hyresavtal någon särskild betydelse.

8.9.3 Prövning av hyrans storlek efter blockhyra

Förslag: Hyresvärden och hyresgästen ska, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra, i en särskilt upprättad handling få komma överens om avvikelser från det som normalt gäller vid prövning av skälig hyra enligt 55 § första stycket. Hyrans storlek får då avvika från det som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av förutsättningarna för blockhyresavtalet och deras betydelse för den omtvistade hyran och övriga omständigheter. En sådan hyra benämns anpassad hyra.

⁴⁰ Prop. 2001/02:41, s. 72 och s. 35 f.

Hyra i efterföljande led vid blockhyra

Bestämmelserna om blockhyra gäller inte i förhållandet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen. Där gäller alltså vanliga bestämmelser om bostadshyra fullt ut. Andrahandshyresgästen får exempelvis besittningsskydd direkt vid avtalets ingående (45 § hyreslagen) och bestämmelserna om hyresprövning utifrån lägenhetens bruksvärde gäller.

Aktörer som bedriver verksamhet med uthyrning av bostäder till företag har framfört att det finns behov av att göra avsteg från bestämmelserna om hyra för bostadslägenheter. De anser bland annat att deras ställning blir ”haltande” då de är tvingade att betala marknadshyra till fastighetsägaren men själva måste ta ut en hyra av andrahandshyresgästen inom ramen för bruksvärdessystemet.⁴¹

Även företag som erbjuder delningsboende har lyft fram att det råder en rättsosäkerhet vid hyressättning av delningslägenheter och att det saknas en passande hyressättningsnorm för sådana lägenheter både på marknaden och vid hyressättning i hyresnämnderna.⁴² Dessa företag har kostnader för att anpassa lägenheterna, vilka kan vara svåra att få ersatta vid en prövning av skälig hyra enligt 55 § hyreslagen.

Företag som erbjuder bostäder till företag eller delningsboende har i relativt stor utsträckning fått krav på återbetalning av hyra riktade mot sig (55 f § hyreslagen). Hyresgästen har alltså vid hyresnämnden ansökt om återbetalning av hyra som överstigit skälig hyra enligt 55 § hyreslagen. Om exempelvis ett företag under 18 månader tagit ut en månadshyra om 17 000 kr, trots att skälig hyra uppgår till 10 000 kr kan hyresvärden förpliktas att betala tillbaka mellanskillnaden (126 000 kr i exemplet). För många företag har sådana krav kraftigt försämrat möjligheten att bedriva verksamheten.

Hyresnämnderna har prövat olika ärenden om delningsboende och delvis olika metoder för prövning har använts. Skälig hyra har också bestämts till belopp som skiljer sig åt, vilket i och för sig inte behöver vara något konstigt. I samtliga ärenden har blockhyresgästen

⁴¹ Företagsbostadsbolagen Företagsbostäder – en nödvändighet för Sveriges utveckling – FBB, hämtad 2025-02-05.

⁴² Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11 samt Rapport till Svenska Colivingförbundet (2025) *Vad är skälig hyra för en colivingbostad? – En empirisk studie av 2024 års hyresnämndsbeslut.*

dock förpliktigats återbetala en del av den erlagda hyran till andra-handshyresgästen.

Svenska Colivingförbundet har framfört att colivingbranschen är i ett mycket allvarligt läge om hyresnämndens beslut står sig i hovrätten. Det kommer i så fall enligt förbundet i praktiken att bli omöjligt att tillhandahålla delningsbostäder genom blockhyresmodellen.⁴³ Förbundet har föreslagit att det i 55 § andra stycket hyreslagen anges att hänsyn ska tas till omfattningen av service vid bedömningen av en hyras skälighet vid upplåtelser där tjänster nödvändigtvis tillhandahålls. Förbundet anser också att det är nödvändigt att undanta upplåtelser som avses i 1 § sjätte stycket hyreslagen från tillämpningsområdet i 55 f §, återbetalning av hyra.⁴⁴

Svea hovrätt har i beslut den 7 mars 2025 i mål nr H 4922-24 prövat hyra vid delningsboende inom ramen för ett mål om återbetalning av hyra. Hovrätten uttalar där bland annat att hyran, vid en allmän skälighetsbedömning, får bestämmas utifrån bruksvärdet på den lägenhet som hyresgästen har hyrt, ett rum och vissa gemensamma ytor. I den allmänna bedömningen får service och förmåner – till exempel så kallade hang out utrymmen och städning – som tillhandahålls beaktas i den utsträckning de påverkar bruksvärdet. Med ledning av detta ska hyresnämnden samlat bedöma vad som utgör skälig hyra för lägenheten. Eftersom hyresnämndens tillvägagångssätt var annorlunda på viktiga punkter återförvisades målet till hyresnämnden för en förnyad prövning av skälig hyra. Avgörandet ger alltså inte svar på frågan om hyresnivån och undanröjer alltså inte den osäkerhet som finns där.⁴⁵ Det anges om förmåner och service att hyresnämnden får bedöma värdet av dessa med beaktande av de särdrag som upplåtelseformen har.

Delvis kan det sägas ligga i modellen med blockhyra att den aktualiserar ett behov av en annan modell för hyressättning även i senare led. Det förutsätts nämligen att blockhyresgästen får sina kostnader täckta och därutöver kan få viss vinst. I annat fall kommer verksamheten att försvinna, även om det finns ett legalt ramverk för blockhyra i förhållande till fastighetsägaren. Om det bedöms att blockhyra bör finnas för att fylla vissa nischbehov på hyresmarknaden får detta accepteras enligt utredningens mening. I annat fall är det inte menings-

⁴³ Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11.

⁴⁴ Möte med Svenska Colivingförbundet 2024-10-11.

⁴⁵ Se Rapport till Svenska Colivingförbundet (2025) *Vad är skälig hyra för en colivingbostad? – En empirisk studie av 2024 års hyresnämndsbeslut*.

fullt att utvidga tillämpningsområdet till att omfatta uthyrning av bostäder till företag eller delningsbostäder. Det är särskilt tydligt när tillämpningsområdet för blockhyra utvidgas och förhållandena kan variera i högre grad än i dag.

En möjlig invändning är att det saknas skäl att särbehandla just dessa kategorier av hyresavtal. Det kan finnas hyresvärdar med olika idéer om hur erbjudandet till hyresgäster eller hyresmarknaden kan förbättras. Dessa måste dock hålla sig inom den ram som bruksvärdes-systemet ger.

Mot detta kan sägas att lagstiftaren med blockhyra ger vissa klart avgränsade undantag från skyddsbestämmelser. Risker för att bruksvärdesystemet undergrävs eller att hyresmarknaden splittras i alltför stor utsträckning bedöms därför som låg. Det förutsätts för att systemet ska gå ihop i princip att dessa förutsättningar kan beaktas även i senare led av upplåtelser. Både delningsbostäder och uthyrning till företag kräver investeringar som sannolikt inte kommer till stånd om det inte finns ett stabilt regelverk som gör att dessa kan täckas och en verksamhet långsiktigt planeras runt det.

Som framgår ovan finns också vissa utmärkande drag som är svåra att kompensera genom en prövning utifrån bruksvärdet. Det gäller till exempel att lägenheter för företag ska vara tillgängliga med kort varsel och för kortare upplåtelser. Det medför vissa transaktionskostnader. För delningsboenden gäller att förvaltningen kan skilja sig från sedvanlig förvaltning på grund av det sociala inslaget och att lägenheterna anpassats byggnadstekniskt för ett delat boende.

I vilken utsträckning delningsboende och uthyrning till företag ska gynnas är till stor del en politisk fråga. Utredningens direktiv ger uttryck för att så bör ske. Det är då enligt utredningens mening följdriktigt att föreslå en bestämmelse om hyresprövningen för efterföljande led.

Det har invänts att det öppnar för missbruk om man gör avsteg från reglerna om besittningsskydd och skälig hyra vid uthyrning av bostäder till företag.⁴⁶ Det har i sammanhanget påtalats att mellanhandsföretag som blockhyrt lägenheter har vidareupplåtit lägenheter med en högre hyra än den som anses skälig enligt 55 § hyreslagen. Modellen med blockhyra har med det synsättet använts för att kringgå tvingande regler för bostadslägenheter.⁴⁷

⁴⁶ Möte med anställd på Hyresgästföreningen 2024-09-30.

⁴⁷ SOU 2023:65, s.193.

Enligt utredningen är detta inte vägande argument mot att ha välavvägda bestämmelser som ger förutsättningar för seriösa aktörer att bedriva verksamhet långsiktigt. Det gynnar sannolikt branschen i stort att regelverket är mer ändamålsenligt. De farhågor om missbruk som lyfts är värda att ta på allvar. Sådana bör dock beaktas när bestämmelser för att stävja det övervägs snarare än vid utformningen av en regel om hyresprövning.

Utredningen anser alltså att det bör införas en bestämmelse om hyresprövning som tillämpas när det är fråga om blockhyra i tidigare led.

Hänsyn bör tas till blockhyresgästens förutsättningar vid hyresprövningen

Frågan hur hyrans storlek i efterföljande led vid blockhyra ska lagregleras har inget enkelt svar. Det finns både frågor om vad som är lämpligt med hänsyn till hyresgästens skyddsbehov i relation till marknadens behov och frågor om vad som kan utgöra en bra lagreglering. Det finns olika sätt att lösa frågan men utredningen har inte kunnat hitta någon lösning som inte medför vissa nackdelar. Med detta sagt har utredningen lagt stor vikt vid att åstadkomma en modell som i så liten utsträckning som möjligt påverkar systemet i övrigt. Tanken är att fördelarna då ska väga över nackdelarna.

Klart är att stor vikt ska fästas vid att en ny bestämmelse om hyresprövning är enkel. Det bör vara tydligt hur den förhåller sig till hyressättningssystemet i övrigt. Gränsdragningsproblem bör så långt möjligt undvikas. Det ska vara lätt att avgöra om bruksvärdesystemet gäller fullt ut eller om modellen för blockhyra gör det. Det sagda innebär dock inte att gränsdragningsproblem med att bestämma hyrans storlek i enskilda fall måste undvikas. Sådana finns redan i dag och är i stor utsträckning svåra att undvika.

Utredningen anser inte att det finns skäl att gå vidare med det förslag som Svenska Colivingförbundet lämnat. Det utgår från att vissa bruksvärdesfaktorer lagregleras (för vissa upplåtelser). Det framstår som problematiskt då frågan om bruksvärdesfaktorer i övrigt inte är lagreglerad utan, i stort, är överlämnad åt de kollektivt förhandlande parterna att värdera. Det är enligt utredningens mening inte heller önskvärt att tynga den ordinarie modellen för hyres-

prövning med undantag. Utöver att det tynger den riskerar det att leda till oklarheter i tillämpningen.

Ett annat alternativ skulle kunna vara att helt enkelt undanta blockhyra från 55 f § hyreslagen. Det skulle sannolikt lösa en stor del av dagens problem. Det är också en enkel lösning. Vissa problem skulle dock kvarstå, till exempel när hyresprövning begärs i pågående hyresförhållanden. Det framstår vidare som mindre tilltalande att utgå från att företag ska kunna kringgå den rådande normen om hyrans storlek. Det är då bättre att erbjuda en lösning som ger svar på hur hög hyran ska vara vid en hyrestvist, även om det blir något mer komplicerat.

Kärnan i en ny modell bör enligt utredningen vara att hyresnämnderna får ett lagstöd för att beakta de särskilda förutsättningarna vid blockhyra. Förutsättningarna kan skilja sig åt vid blockhyra med det utökade tillämpningsområdet. Det har till exempel inte framkommit något uttalat behov av att ändra hur hyran prövas när ett studentrum hyrts ut av en studentstiftelse. En bestämmelse bör utformas så att den tar höjd för detta. Alternativet är att skilja på de olika typfallen men det bedöms inte lämpligt då det leder till en komplicerad utformning.

Utredningen bedömer att det är en fördel om den nya modellen kan hållas isär från bruksvärdeshyror. Det föreslås därför att den benämns *anpassad hyra*.

Modellen bör inte inkräkta på hur hyressättning i övrigt går till på marknaden eller vid hyresnämnder. Den bör ha ett tydligt avgränsat tillämpningsområde. Det är också viktigt att hyresgäster inför att hyresavtalet ingås får tydlig information om vad som gäller i fråga om hyrans storlek när annars gällande skyddsregler inte ska gälla. Hyresgästen kan då välja om han eller hon vill hyra lägenheten med de villkor som gäller eller leta en annan bostad. Ett lämpligt sätt att åstadkomma detta är att införa ett krav på viss form.

När det i andra sammanhang gjorts avsteg från skyddsbestämmelser har det införts krav på viss form, se till exempel 45 a § och 55 d § hyreslagen. Det fäster hyresgästens uppmärksamhet på villkoret och minskar risken för att det förbises i ett långt kontrakt.

Utredningen föreslår därför att en överenskommelse ska tas in i en särskilt upprättad handling som undertecknats av parterna.

Parterna bör i den särskilt upprättade handlingen ange att de har kommit överens om en anpassad hyra och att den ska prövas enligt

den nya paragrafen. Hyresgästen uppmärksammas på så vis på villkoret och får tillfälle att överväga det. Det föreslås inte några krav i övrigt på att hyresgästen lämnas viss information i handlingen, men det kan ibland vara lämpligt att så sker. Det gäller särskilt om hyran sätts med hänsyn till något förhållande som hyresgästen inte har anledning att räkna med.

Utredningen anser att modellen med anpassad hyra bör sorteras in under 55 § hyreslagen funktionellt. Det finns flera fördelar med det. En är att modellen då kan vila på bruksvärdessystemet och hur hyran provas inom det i olika avseenden. Om det införs en helt fristående modell behöver den skapas från grunden. Det bedöms inte lämpligt. Det kan också leda till större ingrepp i övrigt i hyreslagen.

Den nya bestämmelsen bör, i och med det funktionella sambandet med 55 § hyreslagen, kunna placeras i nuvarande 55 b §. Den får alltså ett nytt innehåll. Både 55 a och 55 b §§ hyreslagen behandlar i dag ombyggnadsåtgärder men olika aspekter. Det föreslås att dessa läggs samman till en paragraf, 55 a §. För att underlätta förståelsen av den anpassas paragrafen något språkligt.

Vad innebär anpassad hyra?

Lägenhetens bruksvärde och hur det bedöms är av betydelse även enligt utredningens förslag. Det utgör utgångspunkten för hyresnämndens prövning.

Utredningens förslag är att hyrans storlek ska få avvika från den som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av några olika faktorer. De faktorer som tillkommer påminner delvis om de som beaktas vid prövning av andra villkor än hyrans storlek (55 § åttonde stycket hyreslagen).

Skillnaden ligger i att hyresnämnden ska ha möjlighet att avvika från den hyra som följer av lägenhetens bruksvärde. Tanken är att detta ska ge hyresnämnden möjlighet att bedöma i vilken utsträckning förutsättningarna skiljer sig från dem som normalt förekommer vid bostadshyra och beakta sådana avvikelser i skälig utsträckning när hyrans storlek bestäms. I praktiken kan detta väntas leda till något högre hyresnivåer för delningsboende och bostäder till företag. Det bedöms som försvarligt med tanke på de skyddsintressen

som gör sig gällande vid förstagångshyror i fråga om sådana typer av hyresavtal.

Faktorerna bör beaktas i den utsträckning som det är skäligt. En bedömning av omständigheterna i varje enskilt fall bör således göras. Motstående intressen kan förekomma, vilket då får beaktas.

En faktor som bör beaktas är förutsättningarna för avtalet om blockhyra och dess betydelse för den omtvistade hyran. Hyran i blockhyresavtalet är många gånger högre än den som följer av lägenheternas bruksvärde. Vid blockhyra av lägenheter som ska upplåtas som delningslägenheter kan vidare hela fastigheten blockhyras och ytor som inte ingår i någon specifik lägenhet kan omfattas av parternas avtal. Vid uthyrning av delningslägenheter och bostäder till företag överläts ofta en del av förvaltningen på blockhyresgästen. Det kan vidare vara förutsatt att blockhyresgästen ska bygga om lägenheterna för att anpassa dem efter verksamheten. Ett annat exempel är att hyresvärden ingått ett blockhyresavtal för att snabbt kunna erbjuda lägenheter på orter med bostadsbrist. Det medför ofta att det kan uppkomma kostnader för att lägenheter står tomma eller ökade kostnader vid täta byten mellan hyresgäster. I fråga om delningslägenheter kan dess egenskaper liksom nyttan av de tjänster och förmåner som ingår i upplåtelsen beaktas vid bruksvärdesprövningen men inte kostnaderna för lägenhetens produktion eller tillhandahållandet av tjänsterna.⁴⁸ Detsamma gäller för tillhandahållandet av tjänster vid uthyrning av bostäder till företag. För att blockhyresgästernas affärsmodeller ska fungera bör den hyra som avtalats mellan parterna i blockhyresavtalet vara relevant vid hyressättningen även i efterföljande led. Även den förvaltning som överlåtits på blockhyresgästen bör beaktas.

En annan faktor som bör beaktas för att avgöra om det är skäligt att avvika från lägenhetens bruksvärde är hyresavtalets innehåll. Vid uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder förekommer inte sällan att det ingår vissa tjänster och förmåner såsom att lägenheterna är möblerade, det tillhandahålls inredning, städning, vaktmästeriservice, receptionstjänst, medlemsevent och relationell förvaltning. Även om denna typ av tjänster och förmåner i viss mån kan beaktas inom ramen för bruksvärdessystemet, saknas ofta sådana förmåner vid andra hyresavtal. Det är därför svårt att med en jämförelse med andra objekt komma fram till hur sådana tjänster eller

⁴⁸ Rapport till Svenska Colivingförbundet (2025) *Vad är skälig hyra för en colivingbostad*, s. 15.

service ska värderas. Hyresnämnden får med tillägget ett stöd för att beakta sådana tjänster utan att vara begränsad av hur en bruksvärdesbedömning skulle falla ut. Utgångspunkten bör vara att tjänster och förmåner som har ett tydligt mervärde för den grupp som man riktar sig till bör kunna få ett märkbart genomslag i fråga om hyrans storlek.

När det är fråga om till exempel nyttigheter som normalt förekommer vid bostadshyra saknas i allmänhet lika starka skäl att avvika från bruksvärdet. Det är till exempel inte tanken att en bredbandsuppkoppling blir mer värd för att den ingår i ett delningsboende än om motsvarande uppkoppling förekommit i en annan lägenhet.

För bostäder som hyrs ut till studenter eller liknande är tanken inte att förslaget ska medföra någon nämnvärd förändring.

I vissa fall kan även omständigheter inträffa efter avtalets ingående som kan få betydelse för om det är skäligt att avvika från lägenhetens bruksvärde. Förhållandena kan variera. Det kan till exempel vara så att förvaltningskvaliteten eller lägenheten varaktigt understiger den som utlovats. Även om sådant kan beaktas inom ramen för bruksvärdet är det motiverat att förtydliga att även senare inträffade förhållanden bör beaktas vid denna bedömning.

För att upprätthålla ett visst skydd för hyresgästen bör också hyresgästens ställning beaktas vid prövningen av en anpassad hyra. Hur tungt hyresgästens intresse ska väga kan dock variera utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Det får framför allt betydelse när hyresgästen är en fysisk person. Här finns till exempel ett utrymme att beakta om hyresvärden i någon del har missbrukat sin starkare ställning för att nå fördelar på hyresgästens bekostnad.

Eftersom en helhetsbedömning ska göras i varje enskilt fall och omständigheterna kan variera på ett sätt som kan vara svårt att förutse finns det anledning att förtydliga att omständigheterna i övrigt kan beaktas.

Takregeln bör inte tillämpas vid blockhyra

I 55 § fjärde stycket hyreslagen finns det en särskild bestämmelse som ska beaktas vid prövning enligt första stycket när det är fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand. Det är fråga om en så kallad takregel som anger att hyra som överstiger den hyra som

hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig vid andrahandsuthyrning. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Denna bestämmelse är en del av ändringar som gjordes för att komma till rätta med missförhållanden på andrahandsmarknaden. I förarbetena till bestämmelsen anges att hyresgästen inte ska kunna tjäna pengar på att upplåta sin hyreslägenhet i andra hand.⁴⁹

Det görs inga undantag från bestämmelsen. Det har därför bland annat lyfts hur man ska se på blockhyresavtal i förhållande till denna bestämmelse, eftersom det är fråga om andrahandsupplåtelser när sådana lägenheter vidareupplåts. Det kan finnas viktiga skillnader mellan upplåtelseerna i de båda leden såsom att underhållsansvaret kan ligga på förstahandshyresgästen i likhet med vad som kan avtalas för lokaler medan så inte är fallet i nästa led. Även i övrigt skiljer förutsättningarna sig åt. Takregeln passar därför sämre när det är fråga om blockhyra i tidigare led. Frågan har inte heller ställts på sin spets i rättstillämpningen.

Under 2024 har hyresnämnden dock tillämpat bestämmelsen när de prövat vad som utgör en skälig hyra för delningslägenheter och bostäder till företag som hyrts ut genom blockhyresmodellen i några olika ärenden om återbetalning av hyra.⁵⁰

Vilket utrymme som finns att tillämpa takregeln vid blockhyra kan vidare bero bland annat på vad hyresavtalet mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen omfattar och hur hyran har bestämts.

Svenska Colivingförbundet har framfört att takregelns utgångspunkter för total sublokation är svårtillämpade på delningsmarknaden av flera skäl. Förbundet menar bland annat att den upplåtna lägen-

⁴⁹ Prop. 2018/19:107 s. 45.

⁵⁰ Se till exempel Hyresnämnden i Stockholms beslut den 21 mars 2024 i H 5409-23, Hyresnämnden i Stockholms beslut den 25 oktober 2024 i H 16866-23, Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 4 november 2024 i H 3466-24, H 4131-24, H 4134-24, H 4137-24, H 4209-24 och H 4298-24 samt Hyresnämnden i Stockholms beslut den 11 december 2024 i H 987-24.

heten i ett blockhyresavtal avviker till sin natur från den lägenhet som upplåts till andrahandshyresgästen.⁵¹

Enligt utredningens mening står det klart att takregeln inte bör tillämpas i efterföljande led. Förhållandena skiljer sig i flera väsentliga avseenden från det som normalt förekommer när takregeln tillämpas. Det gäller till exempel att blockhyresgästen kan ha ett underhållsansvar och har hyrt flera lägenheter och, inte sällan, även allmänna utrymmen. Det förhållandet att takregeln endast ger rätt till kostnadstäckning gör vidare att det är svårt att bygga en affärsmodell inom ramen för takregeln. Tilläggas kan också att konstruktionen med tillägg för vissa nyttigheter passar mindre väl vid blockhyra där hyresvärden kan ha ansvar för sophantering eller underhållsansvar.

Mot denna bakgrund föreslår utredningen att det klargörs att takregeln inte gäller när förstahandshyresgästen är blockhyresgäst.

8.9.4 Återbetalning av hyra

Bedömning: Det bör inte införas något undantag för blockhyra i bestämmelsen om återbetalning av hyra enligt 55 f §.

Förslag: Bestämmelsen om anpassad hyra ska beaktas i återbetalningsärenden vid prövningen av om för mycket hyra har tagits ut.

En hyresgäst kan vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum samt vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet, ansöka hos hyresnämnden om återbetalning av oskälig hyra (55 f § hyreslagen). Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan. För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan om återbetalning av hyra ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Möjligheten till återbetalning av hyra infördes för att förhindra att den som har svårt att få ett förstahandskontrakt tvingas acceptera en oskälig hyra för att få hyra en lägenhet i andra hand. Syftet med regleringen är således att det ska avhålla hyresvärdar från att ta ut oskälig hyra.⁵²

⁵¹ Rapport till Svenska Colivingförbundet (2025) *Vad är skälig hyra för en colivingbostad*, s. 20.

⁵² Prop. 1987/88:162, s. 11 och 13 och prop. 2018/19:107, s. 47.

I bestämmelsen görs undantag för upplåtelser för fritidsändamål. I övrigt görs inga undantag från bestämmelsen. En andrahandshyresgäst som hyr en lägenhet som omfattas av ett blockhyresavtal anses i dag kunna ansöka om återbetalning av oskälig hyra mot blockhyresgästen enligt 55 f § hyreslagen.⁵³

Det går att förstå att krav på återbetalning av hyra kan ställa till problem för företag som är blockhyresgäster. Ett företag, till exempel vid delningsboende, som av andrahandshyresgästen tar ut den hyra som företaget självt betalar kan förpliktas att återbetala betydande belopp. Det kan tala för att undantag bör göras från möjligheten att kräva återbetalning av hyra när det är fråga om blockhyra i tidigare led.

Utredningen bedömer dock att det inte finns tillräckliga skäl att göra undantag. Den föreslagna modellen med anpassad hyra (55 b § hyreslagen enligt utredningens förslag) gör det möjligt att beakta förutsättningarna för blockhyresgästerna och då tillåta en hyra som är högre än den som följer av lägenhetens bruksvärde. Många hyresvärdar kommer då kunna ta ut en högre hyra än i dag och få kostnadstäckning. Det gör att behovet av ett undantag från bestämmelsen om återbetalning av hyra minskar. Visserligen kvarstår en viss osäkerhet för företag som är blockhyresgäster. Det finns dock ett intresse av att ge aktörer incitament att vara noggranna med att de hyror som tas ut står sig vid en prövning.

Det kan antas att den föreslagna ändringen gör att bestämmelsen om återbetalning av hyra kommer att tillämpas i betydligt mindre utsträckning än vad som är fallet i dag. Utöver att det ger bättre förutsättningar för vissa affärsmodeller vid blockhyra förväntas antalet ärenden om återbetalning av hyra i hyresnämnden minska.

I linje med det sagda föreslås ett tillägg i 55 f § hyreslagen som anger att 55 b § om anpassad hyra ska beaktas när hyresnämnden prövar om hyresvärden tagit emot för mycket hyra.

⁵³ Svea hovrätts beslut den 7 mars 2025 i H 4922-24.

8.10 Inget behov av ytterligare ändringar för delningsboende

Bedömning: Det behöver inte göras fler anpassningar av de hyresrättsliga reglerna vid blockuthyrning av delningsbostäder.

I utredningens uppdrag ingår att analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknande boendeformer och vid behov föreslå en ändring av reglerna.

I avsnitt 8.6.2 och 8.9.3. har vi analyserat behovet av förändringar vid blockuthyrning av delningsbostäder. Aktörer i branschen har framfört att hyressättning är problematiskt vid uthyrning av delningslägenheter genom blockhyresmodellen. Detta har uppdragats när kommersiella aktörer i stor omfattning driver återbetalningsärenden mot dem i hyresnämnden.

De behov av förändringar som har identifierats har alltså framför allt rört hyressättningen i efterföljande led vid blockhyra. Den frågan har utredningen behandlat.

Utredningen har också bedömt att mycket talar för att denna typ av uthyrning via ett mellanhandsföretag inte omfattas av det nuvarande tillämpningsområdet för blockhyra. Det har därför föreslagits att tillämpningsområdet ska utökas så att denna typ av uthyrning kan motivera tillstånd till blockhyra.

De problem som aktörer i branschen har pekat på har utredningen alltså föreslagit lösningar på.

Utredningen har även i övrigt övervägt om det bör göras ändringar i hyreslagen vid delningsboende.

Som framgår ovan (se avsnitt 8.2 och 8.6) anser utredningen att frågan om delningsboende bör hanteras inom ramen för blockhyresmodellen, även om andra alternativ i och för sig kan ha goda skäl för sig. Med den utgångspunkten bedömer utredningen att några ytterligare ändringar inte behövs. En bidragande orsak är att flertalet bestämmelser i hyreslagen är så öppna att de kan tillämpas med beaktande av skiftande förutsättningar. Kraven på att hyresgästen inte ska orsaka störningar i boendet eller vanvärda lägenheten kan till exempel tillämpas även när ytor används gemensamt av olika hyresgäster.

Det finns även andra modeller för uthyrning av gemensamma boenden. En sådan kallas för bogemenskap. Det som skiljer bogemenskaper från delningsbostäder är att varje hushåll har sin egen lägenhet. I bogemenskaperna finns även gemensamma ytor såsom storkök och matsal, hobbyrum med mera. Flera bogemenskaper upplåts av fastighetsägaren genom blockhyresavtal, där de boende har bildat en kooperativ hyresrättsförening som hyr hela huset av ägaren. Det förekommer både fastighetsägare som är privata bolag såväl som kommunala. Det har framförts att det inte har varit några stora svårigheter för fastighetsägaren och de boende (eller hyresgästföreningen som ibland har företrätt de boende) att komma överens om hyresavtal och hyressättning.⁵⁴ De aktörer som kontaktat oss har inte efterfrågat några förändringar av bestämmelserna. Den aktuella modellen omfattas vidare av lagen om kooperativ hyresrätt om de boende bildat en kooperativ hyresrättsförening, vilket innebär att 53–55 b och 55 e §§ hyreslagen endast ska tillämpas i fråga om andra villkor än hyran (3 kap. 12 § lagen om kooperativ hyresrätt).

Studentlägenheter kan även innefatta gemensamma utrymmen såsom kök, studierum och gym. Så kallade korridorboende har vidare vissa likheter med delningsboenden som omfattas av förslagen. Studentbostadsföretag har framfört att det är svårt att prissätta gemensamma utrymmen i denna typ av boenden både om det föreligger ett blockhyresavtal i grunden och när uthyrning sker direkt till den boende. Det är särskilt svårt att få det att gå runt ekonomiskt utifrån den hyra som får tas ut i andrahand vid blockuthyrning. Det har också framförts att denna typ av boende är en betydligt mer personalkrävande boendeform.⁵⁵ Är det fråga om studentlägenheter som omfattas av ett blockhyresavtal omfattas dessa av bestämmelsen om anpassad hyra (55 b § hyreslagen i utredningens förslag) som föreslås gälla om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra, se närmare författningskommentaren till 55 b §. I övrigt är de synpunkter som framförts från studentbostadsföretagen sådana som inte ryms inom utredningens uppdrag.

⁵⁴ Synpunkter från Kollektivhus Nu 2025-02-04.

⁵⁵ Möte med Studentbostadsföretagen 2025-03-17.

8.11 De inledande bestämmelserna i hyreslagen

Förslag: Som en följd av de förslag som påverkar 1 § hyreslagen delas den upp i olika paragrafer.

När ändringar görs i den befintliga hyreslagen är det en avvägningsfråga hur stora omarbetningar som bör göras för att förenkla olika delar av den i samband med att dessa ändras. Utredningens utgångspunkt är att det bör eftersträvas att förenkla lagen i den mån det låter sig göras inom ramen för uppdraget och på den tid som står till förfogande. Det får dock beaktas att den befintliga utformningen är välbekant för många användare och förändringar kan skapa viss osäkerhet. En förenkling som görs behöver därför väga upp en sådan potentiell nackdel.

I hyreslagen tjänar 1 § som en portalparagraf och den innehåller ett flertal centrala bestämmelser. Det faktum att paragrafen sedan länge innehållit dessa grundläggande bestämmelser kan tala emot att paragrafen delas upp. Det är också så att en uppdelning med nödvändighet leder till ett antal paragrafer med bokstavsbeteckning. Att en sådan struktur etableras redan i inledningen av lagen kan ge ett tungt intryck.

Utredningen anser inte desto mindre att paragrafen bör delas upp. Förslaget till ny privatuthyrningslag ändrar förhållandet mellan hyreslagen och den lagen jämfört med hyreslagen och lagen om uthyrning av egen bostad. Hänvisningen till privatuthyrningslagen behöver därför göras om och begränsa hyreslagens tillämpningsområde. Till detta kommer att bestämmelsen om blockhyra behöver utvidgas med anledning av de förslag som lämnas. Bestämmelserna om blockhyra ryms inte längre i den befintliga strukturen. Det kan också sägas att 1 § med tiden kompletterats med olika bestämmelser som lämpligen inte borde vara en del av samma paragraf.

Utredningen har inte haft i uppdrag att göra några ändringar i sak i de grundläggande bestämmelserna i 1 §. Däremot bedömer utredningen att vissa språkliga och redaktionella ändringar bör göras.

Utredningen föreslår alltså att 1 § delas upp, närmare bestämt i sju olika paragrafer. Paragraferna bör förses med en rubrik som anger deras innehåll.

Strukturen som föreslås är följande: lagens tillämpningsområde (1–1 b §§), definition av bostadslägenhet och lokal (1 c §), undan-

tag för vissa samboförhållanden (1 d §), avvikande avtalsvillkor (1 e §) och blockhyra (1 f §).

8.12 Följdändringar

Som en följd av att bestämmelsen om blockhyra ändras görs ändringar i 70 § första stycket 6 hyreslagen och 4 § första stycket 4 lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Utredningen har även övervägt om 3 kap. 12 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt bör ändras med hänsyn till de föreslagna ändringarna i 55 a och 55 b §§ hyreslagen. I 3 kap. 12 § lagen om kooperativ hyresrätt anges att 12 kap. 53–55 b och 55 e §§ jordabalken ska tillämpas när en lägenhet upplåtits med kooperativ hyresrätt endast i fråga om andra hyresvillkor än hyran. Eftersom vårt förslag i 55 b § avser hyra bedömer utredningen att någon ändring av bestämmelsen inte behövs.

I hyresförhandlingslagen finns några paragrafer som hänvisar till bestämmelser i 12 kap. jordabalken (5, 21, 22 och 25 §§). Utredningen har efter att ha rådfrågat praktiskt verksamma aktörer bedömt att det inte är nödvändigt att ändra dessa paragrafer.

Det har också övervägts om förordningen (2005:1148) om vissa överenskommelser enligt 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken behöver ändras med anledning av förslaget i 45 a § hyreslagen. Utredningen bedömer dock att någon sådan ändring inte är nödvändig.

9 En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra

9.1 Gällande rätt

9.1.1 Prövningstillstånd i hovrätten

Som huvudregel gäller att prövningstillstånd krävs för att hovrätten ska pröva en tingsrätts dom eller beslut (49 kap. 12 § rättegångsbalken). Prövningstillstånd ska meddelas om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till (ändringsfall),
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som tingsrätten har kommit till (granskningsfall),
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt (prejudikatfall), eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet (extraordinära fall).

Reformen *En modernare rättegång* (EMR) trädde i kraft 2008. Den innebar bland annat ändringar i reglerna om prövningstillstånd. Systemet med prövningstillstånd utvidgades till att omfatta alla domar och beslut i tvistemål och beslut i domstolsärenden som överklagas från tingsrätt till hovrätt.

Genom EMR-reformen infördes också granskningsdispens som en ny grund för prövningstillstånd. Det motiverades med att det fanns ett behov av att kunna meddela prövningstillstånd inte bara i de fall där det finns en konkret anledning att betvivla riktigheten av tingsrättens avgörande, utan också i vissa andra fall där tingsrättens

avgörande framstår som svårbedömt.¹ Avsikten är alltså en generös tillämpning när det gäller beviljande av prövningstillstånd.

Tillståndsprövningen är inte begränsad till de omständigheter som parten själv anför till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas. Hovrätten måste i viss utsträckning även självmant försöka utröna förekomsten av eventuella skäl för prövningstillstånd. Vad parten har anfört utgör dock utgångspunkten för prövningen.²

Prövningstillstånd får under vissa förutsättningar begränsas till att gälla en viss del av en dom eller ett slutligt beslut, så kallat partiellt prövningstillstånd. I övrigt gäller att ett prövningstillstånd inte gäller i större utsträckning än vad parten har överklagat (49 kap. 14 a § rättegångsbalken).

9.1.2 Mål om återbetalning av hyra

För den som hyr ett möblerat eller omöblerat rum eller annan bostadslägenhet i andra hand finns särskilda bestämmelser om återbetalning av hyra. Hyresnämnden ska på ansökan av hyresgästen förplikta hyresvärden att till honom eller henne återbetala det som tagits emot utöver skälig hyra (55 § första stycket hyreslagen). Vad som är skälig hyra prövas enligt 55 § första–fjärde styckena hyreslagen.

När det gäller lägenheter som hyrs ut i andra hand gäller som utgångspunkt att en hyra som överstiger den som förstahandshyresgästen betalar aldrig ska anses skälig, den så kallade takregeln i 55 § fjärde stycket hyreslagen. Om möbler eller annan utrustning ingår i upplåtelsen får ett påslag på högst 15 procent av den hyra som förstahandshyresgästen betalar göras. Om förstahandshyresgästen utöver hyran betalar för andra nyttigheter, till exempel bredband, får ett påslag för de faktiska kostnaderna för dessa nyttigheter också göras. Om upplåtelsen avser ett möblerat eller omöblerat rum, får hyran inte överstiga en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra förstahandshyresgästen betalar.

Återbetalning av hyra kan inte avse tid längre tillbaka än två år före dagen för ansökan till hyresnämnden. Ansökan måste ha kom-

¹ Prop. 2004/05:131 s. 186.

² Prop. 2004/05:131 s. 189.

mit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten (55 f § hyreslagen). Hyresnämnden kan även på begäran av hyresgästen fastställa villkor för den fortsatta förhyrningen.

Om en lägenhet hyrs ut enligt lagen om uthyrning av egen bostad finns det ingen möjlighet att få återbetalning av hyra enligt bestämmelsen. Någon sådan möjlighet föreslås inte heller införas i den nya privatuthyrningslagen.

Hyresnämndens beslut i fråga om återbetalning av hyra kan överklagas till Svea hovrätt (70 § första stycket 11 och 71 § hyreslagen). För att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut krävs inte prövningstillstånd.

I mål om ändring av hyresvillkor gäller samma regler om preklusion i hovrätten som i överklagade tvistemål (se 3 § andra stycket hovrättslagen och 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken). Möjligheterna för en part att i hovrätten åberopa nya omständigheter eller nya bevis är då begränsade. Dessa regler har inte ansetts gälla i mål om återbetalning av hyra (jämför 3 § hovrättslagen och RH 2023:26).

9.2 Utredningens uppdrag

Utredningens uppdrag i denna del är dels att bedöma om det i mål om återbetalning av hyra bör införas begränsningar av möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny utredning i hovrätten, dels att analysera och ta ställning till om det bör införas ett krav på prövningstillstånd i sådana mål.

När det gäller att bedöma om regler om preklusion bör införas i mål om återbetalning av hyra anges att dessa tvister i större utsträckning än många andra tvister i hyresnämnderna liknar tvistemål som prövas i allmän domstol. Det har på senare tid skett en ökning av antalet sådana ärenden i hyresnämnderna och det är vanligt att kommersiella aktörer driver kravet på återbetalning för den enskilda andrahandshyresgästens räkning. Det kan därför vara motiverat att införa regler om preklusion i denna typ av mål. Parterna får då incitament att lägga ner tillräcklig omsorg på processen i första instans, vilket bidrar till att begränsa parternas och samhällets kostnader för förfarandet.

När det kommer till om det bör införas ett krav på prövnings-
tillstånd i denna typ av mål anges att ett sådant krav skulle bidra till
att prövningen får sin tyngdpunkt i första instans, samtidigt som
fokus sätts på hovrättens kontrollerande funktion.

9.3 Statistik om mål om återbetalning av hyra

Mål om återbetalning av hyra har de senaste åren ökat markant i
såväl hyresnämnderna som hovrätten, se tabell 8.1.

Tabell 9.1 Antal inkomna mål om återbetalning av hyra i samtliga
hyresnämnder respektive Svea hovrätt

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Antal inkomna ärenden i samtliga hyresnämnder	200	276	346	374	319	238	421	755	1 049
Antal inkomna mål i Svea hovrätt	12	14	21	28	35	44	52	71	187
Antal återförvisade mål från Svea hovrätt	0	1	3	2	1	5	0	1	17

Statistik från Domstolsverket 2025-01-20.

9.4 Möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny utredning i hovrätten bör begränsas

Förslag: I mål om återbetalning av hyra i Svea hovrätt ska en part få åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare endast om parten gör sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa omständigheten eller beviset vid hyresnämnden eller annars haft giltig ursäkt att inte göra det.

År 2020 gjordes preklusionsregeln i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken tillämplig i mål om ändring av hyresvillkor i Svea hovrätt. Som framgår ovan har bestämmelsen inte bedömts vara tillämplig i mål om återbetalning av hyra (se RH 2023:26).

Preklusionsregeln begränsar möjligheten för en part att i hovrätten åberopa nya omständigheter eller bevis. Avsikten är att parterna ska lägga ner tillräcklig omsorg på processen i första instans, så att de åberopar allt som de bedömer har betydelse för att de ska vinna processen redan där.³

Det är inte ovanligt att parter vill åberopa nytt processmaterial först i ett sent skede av en rättsprocess. Särskilt den förlorande parten i en lägre instans kan efter ett överklagande vilja åberopa ny bevisning för att ge ytterligare stöd för sin talan. Om det tillåts kan det få till följd att en förhandling behöver ställas in eller att ett mål måste återförvisas till den lägre instansen så att det nya materialet med hänsyn till instansordningens princip får sin första bedömning där. Det leder också till att det blir vanligt att målet i överinstansen avgörs på ett annat underlag än det som fanns tillgängligt i underinstansen. Preklusionsregler är till för att motverka detta och bidrar till att begränsa parternas och samhällets kostnader för förfarandet.

Vid införandet av preklusionsregeln i hovrättslagen anfördes att ny bevisning regelmässigt åberopades i tvister om hyrans storlek och att denna oftast utgjordes av andra jämförbara lägenheter. Det innebär att hovrätten inte sällan behövde hålla förhandling med syn för att ta del av de nya jämförelseobjekt som parterna åberopat. Det ledde till långa handläggningstider på ett sätt som varken är acceptabelt för hyresvärdar eller hyresgäster. När hovrätten till slut fastställer hyrans storlek ska en hyreshöjning dessutom betalas retroaktivt, vilket kunde leda till kännbara ekonomiska konsekvenser för hyresgästen om avgörandet hade dragit ut på tiden.⁴

Mål om återbetalning av hyra liknar andra tvister om ändring av hyresvillkoren på det sättet att de handlar om att bestämma skälig hyra för en lägenhet. De har dock samtidigt större likheter med tvister om fordringar som handläggs i allmän domstol. Det gäller bland annat vilka frågor som typiskt sett är tvistiga (jämför Svea hovrätts avgörande den 29 november 2024 i mål nr 8744–24). Även frågan om vad som är skälig hyra är ofta tvistig. Det förhållandet att underlaget inte sällan är bristfälligt har väckt frågan om vad som krävs i det avseendet för att hyresnämnden ska kunna göra en allmän skälighetsbedömning. Denna fråga har nu i stor utsträckning klargjorts av Svea hovrätt (se ovan angivna avgörande).

³ Prop. 1988/89:95 s. 44.

⁴ Prop. 2019/20:96 s. 15.

Den som ansöker om återbetalning av hyra hos hyresnämnden bör ange de omständigheter som kravet grundas på. Även om rättegångsbalkens bestämmelser om processens ram inte gäller vid hyresnämnden är processen inte desto mindre som utgångspunkt dispositiv. Det får också åligga parten att, i ärenden om återbetalning av hyra, i stor utsträckning ta ansvar för vilken bevisning som åberopas. Sådan bevisning kan bestå av till exempel skriftlig dokumentation kring avtalsslutet, efterföljande skriftväxling, handlingar som styrker betalningsutdrag, förhör, bilder och filmer av prövningslägenheten och även andra lägenheter som åberopas jämförelsevis. Dessa uppgifter och bevis bör vara kända för hyresgästen när han eller hon ansöker om återbetalning av hyra hos hyresnämnden. Det får förut sättas att ett ombud har en god bild av nödvändig information och den bevisning som kan behövas – beroende på motpartens inställning – för bifall till talan.

Den generella utgångspunkten är att tyngdpunkten på parternas processföring ska ligga i underinstansen. Överinstansen ska i stor utsträckning överpröva underinstansens avgörande. Så är fallet i tvistemål och så bör även vara fallet i mål om återbetalning av hyra som uppvisar stora likheter med många tvistemål.

Det är inte ovanligt att den utredning som åberopas i mål om återbetalning vid hyresnämnden har stora brister. I hovrätten kompletteras sedan underlaget för att få till stånd en annan bedömning än den som hyresnämnden gjort på några avgörande punkter. Det kan till exempel avse bevisning om i vilken utsträckning hyra betalats av hyresgästen eller utredning om prövningslägenheten. Detta rubbar den tänkta fördelningen mellan instanserna. Det undergräver vidare hyresnämndens funktion då den har bäst förutsättningar att göra en allmän skälighetsbedömning. Om hovrätten på ett annat underlag kommer fram till att en allmän skälighetsbedömning ska göras, behövs målet ofta återförvisas.

Problemet har fått ökad aktualitet mot bakgrund av den stora ökningen av mål om återbetalning av hyra som skett de senaste åren. Parter orsakas kostnader i onödan och får vänta länge på ett avgörande vilket många kan uppleva som krävande. För Svea hovrätt och hyresnämnderna tas resurser i anspråk som annars kan läggas på att avgöra andra mål snabbare.

Utredningen bedömer därför att det finns starka skäl att låta preklusionsregeln i hovrättslagen omfatta även mål om återbetalning av hyra.

Det kan invändas att handläggningen i hyresnämnden är mindre strukturerad än förberedelsen i tingsrätt och att en preklusionsbestämmelse därför passar sämre. Det är till exempel ofta mindre skriftväxling innan ett sammanträde hålls i hyresnämnden jämfört med en huvudförhandling i tingsrätt. Detta påverkar dock inte intresset av att inskräpa vikten av att utredning ska åberopas i hyresnämnden för att kunna beaktas av Svea hovrätt i mål om återbetalning av hyra. Preklusionsbestämmelsen medger dessutom att bevisning åberopas i hovrätten, om parten haft giltig ursäkt för att inte göra det vid hyresnämnden. Vid bedömningen av om så är fallet får bedömas hur processen i det aktuella fallet handlagts i hyresnämnden och hur motparten fört sin process. Det är vidare så att hyresnämnden har en skyldighet att materiellt processleda parterna, vilket talar för att frågor om bevisning och åberopanden blir tillräckligt utredda där.

Det kan diskuteras om preklusionsbestämmelsen bör begränsas till att endast avse bevisning. Skälet för det skulle främst vara att det i hyresnämnden inte alltid är lika tydligt vad som utgör ett åberopande av en omständighet av omedelbar betydelse och som alltså kan prekluderas. Delvis beror detta på att vad som är skälig hyra är ett sammansatt begrepp och det kan diskuteras hur långt skyldigheten att precisera olika moment som åberopas i denna del sträcker sig. Övervägande skäl talar dock emot en sådan begränsning. Det skapar nämligen en risk att en part kan kringgå förbudet mot att åberopa ny bevisning genom att föra in nya omständigheter i hovrätten. När en preklusionsbestämmelse införs ökar dock vikten av att det är tydligt vilka omständigheter som en part åberopat till stöd för sin talan i hyresnämnden.

Utredningen föreslår mot bakgrund av det anförda att preklusionsbestämmelsen vid tvister om ändring av hyresvillkor även ska gälla i mål om återbetalning av hyra.

9.5 Krav på prövningstillstånd i hovrätten bör införas i mål om återbetalning av hyra

Förslag: Det ska införas ett krav på prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut i mål om återbetalning av hyra. Nämndens beslut ska innehålla en upplysning om detta och om grunderna för att meddela prövningstillstånd.

9.5.1 Allmänna utgångspunkter

Frågan om att införa ett krav på prövningstillstånd för avgöranden från hyres- och arrendenämnderna har behandlats flera gånger tidigare. Den utreddes senast i promemorian *En mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål* (Ds 2016:4).⁵ Då föreslogs att det ska krävas prövningstillstånd för att hovrätterna ska pröva hyres- och arrendenämndernas beslut. Förslaget ledde inte till lagstiftning.

En grundläggande förutsättning för att systemet med prövningstillstånd ska kunna utvidgas till att omfatta även avgöranden från hyresnämnderna är att en sådan reform inte står i strid med Sveriges förpliktelser enligt internationella överenskommelser. Beträffande tvistemål och ärenden finns det inte några konventionsåtaganden som ålägger Sverige att ge parterna en rätt till prövning i flera instanser.⁶

Enligt artikel 6 i Europakonventionen har dock var och en, när det gäller prövningen av hans eller hennes civila rättigheter och skyldigheter, rätt till en rättvis och offentlig förhandling inför en oavhängig och opartisk domstol. För att ett system med prövningstillstånd för nämndernas avgöranden inte ska stå i strid med nämnda artikel måste nämndernas prövning alltså kunna sägas helt ersätta den första domstolsinstansens prövning.⁷

Hyresnämnderna är förvaltningsmyndigheter. Deras funktion, lagregleringen, organisation, utredningsmöjligheter och självständiga ställning innebär dock att de i allt väsentligt motsvarar vad

⁵ Se även till exempel SOU 1999:15 *Nytt system för prövning av hyres- och arrendemål* och SOU 2012:82 *Hyres- och arrendetvister i framtiden*.

⁶ Se till exempel prop. 2004/05:131 s. 174 f.

⁷ Se Ds 2016:4 s. 131.

som brukar utmärka en domstol.⁸ I olika sammanhang har nämnderna bedömts formellt sett uppfylla de krav som Europakonventionen ställer på en domstol.⁹

En annan skillnad är att det vid prövningen ofta deltar intresseledamöter. Det utgör typiskt sett inget hinder mot att se processen vid hyresnämnden som en rättvis rättegång enligt artikel 6 i Europakonventionen.¹⁰ Vissa anpassningar har också gjorts för att undvika att det kan uppkomma intressemotsättningar. Således prövas vissa frågor som har betydelse för de kollektiva förhandlingarna av två hyresråd utan medverkan av intresseledamöter (se 5 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder).

Mål om återbetalning av hyra liknar på många sätt en fordrings-tvist mellan enskilda. Det förhållandet att det prövas vad som utgör skälig hyra påverkar inte det. Någon särskild betydelse för de organisationer som intresseledamöterna normalt tillhör har inte tvisten. Det är därför tydligt att medverkan av intresseledamöter inte utgör skäl mot att införa ett krav på prövningstillstånd i hovrätten i mål om återbetalning av hyra.

Utredningen bedömer, liksom tidigare utredningar, att artikel 6 i Europakonventionen inte utgör något hinder mot att det införs ett krav på prövningstillstånd för beslut från hyresnämnderna.

9.5.2 Ett krav på prövningstillstånd i mål om återbetalning av hyra

Ett system med prövningstillstånd har flera fördelar. Ett krav på prövningstillstånd innebär att rättskipningen får sin tyngdpunkt i första instans samtidigt som fokus sätts på hovrättens kontrollerande funktion. Det medför generellt ett snabbare förfarande och en handläggning utan onödiga resursinsatser. Det bidrar till lägre kostnader för både parterna och samhället.¹¹

Regeringen har bedömt att EMR-reformen har visat sig vara väl avvägd när det gäller utformningen av reglerna om prövningstillstånd och att det inte behövs några lagändringar för att säkerställa rättssäkerheten vid hovrättens överprövning.¹²

⁸ Se till exempel prop. 1987/88:69 s. 36.

⁹ Se till exempel SOU 2010:44 s. 291–293.

¹⁰ Se SOU 2012:82 s. 171 ff.

¹¹ Se prop. 2004/05:131 s. 180.

¹² Se prop. 2015/16:39 s. 23.

Förutom de allmänna fördelarna med ett krav på prövningsstillstånd i hovrätten finns det ur ett hyresrättsligt perspektiv ytterligare fördelar med ett sådant krav. Enligt 26 § nämndlagen ska hyresnämnden handlägga ärenden skyndsamt. Ett krav på prövningsstillstånd kommer att i många fall leda till ett slutligt avgörande snabbare än i dag. Det är väl förenligt med nämndlagens krav på skyndsamhet.

Även likheten med tvistemål talar för att ett krav på prövningsstillstånd införs. Ett mål om återbetalning har många likheter med en fordringstvist vid allmän domstol. Det är vidare så att det omtvistade beloppet ofta är lågt jämfört med många tvistemål i allmän domstol, inte sällan så lågt att det skulle utgöra ett förenklat tvistemål enligt 1 kap. 3 d § rättegångsbalken. Det omtvistade beloppet i hovrätten är vidare ofta lägre när en part överklagar för att få fullt bifall till sin talan.

Till detta kommer att utredningen i mål om återbetalning av hyra ofta är begränsad. Det finns därför goda möjligheter för en överinstans att få en bra bild av hyresnämndens handläggning och hur de tvistiga frågorna ska bedömas inom ramen för en prövning av om prövningstillstånd ska meddelas. Det kan därför antas att ett krav på prövningstillstånd går att förena med högt ställda krav på rättssäkerhet och att det får betydelse i praktiken. När det undantagsvis förekommer ett mycket omfattande material i hyresnämnden, kan det motivera att granskningsdispens meddelas.

Sammantaget finns det enligt utredningen goda skäl att införa ett krav på prövningstillstånd i hovrätten i mål om återbetalning av hyra.

Svea hovrätt har en annan ställning i mål om återbetalning av hyra än vid till exempel tvistemål. Det gäller framför allt att hovrättens beslut inte kan överklagas till Högsta domstolen. Det kan därför sägas att domstolen har en något annorlunda funktion än vid mål som kan överklagas till Högsta domstolen. Detta utgör dock inte skäl att utforma bestämmelsen om prövningstillstånd på något annat sätt än den som finns i rättegångsbalken. En fördel med detta är att samma principer som Högsta domstolen fastslagit för hur frågor om prövningstillstånd prövas gäller även för hovrättens prövning. Om det exempelvis uppkommer frågor om ny bevisning ska tillåtas får det, liksom vid prövningstillstånd i övrigt, göras en bedömning

av om bevisningen kommer att tillåtas inom ramen för prövningen av om prövningstillstånd ska ges.

Hyresnämnden bör, i likhet med tingsrätter upplysa parterna om att det krävs prövningstillstånd i ärenden om återbetalning av hyra.

Hovrätten bör ha möjlighet att begränsa prövningstillståndet till en viss fråga. Normalt torde det inte finnas behov av att göra det men i undantagsfall kan så vara fallet.

Det kan finnas olika uppfattningar om var bestämmelserna om prövningstillstånd bör placeras. Det beror på att processen i hyresnämnden och Svea hovrätt behandlas i olika lagar. I rättegångsbalken – som är en sammanhängande reglering av processen i underinstans och överinstans – finns bestämmelser om prövningstillstånd i 49 kap. Utredningen föreslår att bestämmelserna placeras i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder, närmare bestämt i nya 23 c och 23 d §§. En upplysningsbestämmelse tas in i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

10 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

10.1 Ikraftträdande

Förslag: Lagförslagen ska träda i kraft den 1 juli 2026.

Utredningen anser att det är angeläget att de föreslagna lagändringarna träder i kraft så fort som möjligt. Några särskilda informationsinsatser eller andra anpassningar från till exempel aktörer på hyresmarknaden behövs inte före ett ikraftträdande. Med hänsyn till tid för remittering och de ledtider som finns därefter bedöms inte ett tidigare ikraftträdande än den 1 juli 2026 vara möjligt. Det föreslås därför.

10.2 Övergångsbestämmelser

Förslag: De föreslagna ändringarna i 12 kap. 1-1 e, 55, 55 a och 70 §§ jordabalken ska gälla även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat anges. Den äldre bestämmelsen i 12 kap. 55 § jordabalken ska gälla om en ansökan gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1 f § och 7 kap. 31 § jordabalken ska gälla när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet.

De nya bestämmelserna i 4 § första stycket 4 och 14 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder ska gälla om ansökan om blockhyra görs till hyresnämnden efter ikraftträdandet.

I fråga om krav på prövningstillstånd vid överklagande av beslut som har meddelats före ikraftträdandet ska äldre bestämmelser gälla.

10.2.1 Förslaget till privatuthyrningslag

Det är en grundläggande princip att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Denna princip bör frångås endast om det finns starka skäl.

På hyresrättens område har det ofta bedömts finnas skäl att låta nya bestämmelser få retroaktiv verkan, eftersom det setts som angeläget att snabbt förbättra hyresgästernas ställning i skilda hänseenden.¹ Ett annat skäl är rent praktiskt. I och med att många hyresavtal gäller länge tar det annars mycket lång tid innan lagändringarna får tillräckligt genomslag.

Den nya privatuthyrningslagen innehåller ett antal viktiga ändringar i förhållande till den lagstiftning som gäller i dag, bland annat vad gäller hyressättning och uppsägningstid för hyresgästen. Dessutom innebär den att ett antal bestämmelser som i dag gäller vid privatuthyrning inte längre kommer att gälla vid sådan uthyrning. Det saknas tillräckliga skäl att rubba de förutsättningar som gällde för hyresavtal som ingicks före ikraftträdandet. Att den nya lagen bedöms mer ändamålsenlig än lagen om uthyrning av egen bostad är inte tillräckligt. Vid privatpersoners uthyrning av bostäder är hyresavtalen vidare ofta tidsbegränsade, varför lagändringarna kommer att få stort genomslag inom något år från ikraftträdandet.

Lagen bör därför gälla endast de hyresavtal som ingås efter ikraftträdandet. En övergångsbestämmelse med sådan innebörd bör därför införas.²

Lagen om uthyrning av egen bostad upphävs när privatuthyrningslagen införs. Det föreslås göras i en övergångsbestämmelse. Den äldre lagen bör dock fortsätta gälla för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet under förutsättning att avtalen föll inom lagens tillämpningsområde.

10.2.2 Förslagen i jordabalken

De nya bestämmelserna i 1–1 e och 55 a §§ hyreslagen medför inga ändringar i sak. Det är endast beteckningarna som ändrats och språket har moderniserats. Det bedöms bli enklare för rättstillämpare och aktörer om de nya bestämmelserna gäller även äldre avtal. Av

¹ Jämför prop. 2001/02:41 s. 65 och prop. 1987/88:146 s. 42–43.

² Jämför prop. 2012/13 :1 utgiftsområde 18, s. 75.

praktiska skäl föreslås därför detta. I fråga om 70 § hyreslagen kan noteras att det är en processuell bestämmelse i en i övrigt civilrättslig lag. Det kan därför diskuteras om det behövs någon övergångsbestämmelse i fråga om denna. För att undvika otydligheter bör dock en sådan finnas.

Förslagen om blockhyra i 1 f § hyreslagen innebär ändrade förutsättningar för tillstånd och också en annan betydelse av ett givet tillstånd. Utgångspunkten bör vara att redan ingångna avtal om blockhyra (där hyresnämnden godkänt vissa villkor) inte påverkas. Den nya bestämmelsen bör därför inte gälla redan ingångna avtal.

När en ansökan gjorts till hyresnämnden före ikraftträdandet får antas att den utformats i enlighet med den äldre bestämmelsen. Det framstår som omständligt att hyresnämnden då ska förelägga parterna att anpassa ansökan till den nya 1 f § hyreslagen. Den äldre bestämmelsen bör därför gälla om ansökan gjorts till hyresnämnden före ikraftträdandet. Om något tillstånd inte krävs bör det avgörande vara om avtalet ingåtts före ikraftträdandet.

En nackdel med det sagda är att antalet ansökningar om tillstånd till blockhyra kan väntas minska före ikraftträdandet för att därefter öka. Denna nackdel väger dock enligt utredningens mening inte tillräckligt tungt för att låta den nya 1 f § hyreslagen gälla från en tidigare tidpunkt.

Det föreslagna undantaget från bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken är en del av en helhetslösning för blockhyra (1 f § hyreslagen). Det talar mot att låta undantaget gälla för redan ingångna hyresavtal eller hyresavtal som har sin grund i redan ingångna blockhyresavtal. Det har visserligen framförts att mellanhandsföretagens verksamhet avseende uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder är i ett kritiskt läge med anledning av antalet ärenden om återbetalning som drivs mot dem. Det startas även processer mot fastighetsägare där 7 kap. 31 § jordabalken åberopas. Det är dock inte tillräckligt för att motivera ett undantag. De lättnader som införs bör alltså gälla endast för de avtal där hyresnämnden lämnat tillstånd enligt den nya 1 f § hyreslagen. På så sätt avgränsas skyddet så långt möjligt till sådana avtalskonstruktioner som ligger i linje med det som ligger bakom lagförslagen.

Frågan om blockhyra berördes inte när takregeln i 55 § hyreslagen infördes.³ Det finns därför inget uttryckligt ställningstagande till

³ Prop. 2018/19:107 s. 45.

om takregeln bör gälla vid blockhyra. Enligt utredningens mening står det klart att takregeln inte bör tillämpas i efterföljande led eftersom förhållandena skiljer sig i flera väsentliga avseenden från det som normalt förekommer när takregeln tillämpas. För vissa avtal om blockhyra kan det vara svårt att tillämpa takregeln, till exempel när andra utrymmen än bostadslägenheter ingår eller där blockhyresgästen åtagit sig ett underhållsansvar. Ett undantag för blockhyra i takregeln har närmast karaktären av ett förtydligande. Utredningen anser därför att undantaget bör gälla även ingångna hyresavtal. Om ett ärende inletts vid hyresnämnden före ikraftträdandet bör dock äldre bestämmelser gälla. En övergångsbestämmelse av denna innebörd föreslås.

Förslagen om undantag från besittningsskydd i 45 a § hyreslagen och anpassad hyra i 55 b § hyreslagen innebär att det krävs en överenskommelse mellan parterna och särskild form för att bestämmelserna ska bli tillämpliga. Det behövs därför ingen övergångsbestämmelse i denna del.

Den nya lydelsen av 65 a § hyreslagen bör endast gälla om förmedlingsavtalet ingåtts efter ikraftträdandet. Någon särskild övergångsbestämmelse om detta behövs inte.

10.2.3 Förslagen i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Bestämmelserna i 4 och 14 a §§ i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder är processrättsliga till sin natur. Som utgångspunkt tillämpas sådana bestämmelser omedelbart vid ikraftträdandet, om inte annat anges. Med hänsyn till det som föreslås om blockhyra (1 f § hyreslagen) bör det förtydligas att de nya bestämmelserna gäller om en ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet.

Med hänsyn till att lagen om uthyrning av egen bostad ska fortsätta att gälla för avtal som ingåtts före ikraftträdandet av privatuuthyrningslagen bör den äldre bestämmelsen i 4 § första stycket 2 c gälla för sådana avtal. En övergångsbestämmelse i den delen föreslås därför.

Även förslaget om prövningstillstånd i 23 c § är en processrättslig bestämmelse. Vid överklagande av ett beslut som har meddelats före ikraftträdandet bör dock, i likhet med tidigare reformer angående

prövningstillstånd, de nya reglerna om prövningstillstånd inte gälla.⁴ Beslut i ärenden om återbetalning av hyra som har meddelats före ikraftträdandet kommer därmed inte att omfattas av kravet på prövningstillstånd.

10.2.4 Förslagen i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Det saknas behov av att i fråga om hovrättens handläggning av hyresmål avvika från utgångspunkten när det gäller processrättslig lagstiftning. Det innebär att bestämmelsen om preklusion blir tillämplig i mål om återbetalning av hyra om en ny omständighet eller ett nytt bevis åberopas i hovrätten efter ikraftträdandet, även om målet kommit in till hovrätten före ikraftträdandet. Om ett nytt bevis åberopats före ikraftträdandet, medför inte bestämmelsen någon skillnad även om målet då inte avgjorts. Någon övergångsbestämmelse om detta behövs inte.⁵

Eventuella övergångsproblem kan vidare hanteras inom ramen för prövningen av om part har giltig ursäkt att åberopa ny omständighet eller nytt bevis i hovrätten.

10.2.5 Förslagen i hyresförhandlingslagen

Det är inte nödvändigt med en övergångsbestämmelse beträffande förslaget i 3 § hyresförhandlingslagen. En sådan överenskommelse som avses i bestämmelsen kan nämligen inte ingås innan förslaget i 1 f § hyreslagen trätt i kraft.

10.2.6 Förslagen i bostadsrättslagen

Den nya bestämmelsen om gränsdragningen mellan upplåtelse i andra hand (total sublokation) och upplåtelse till inneboende (partiell sublokation) bör gälla för alla lägenheter som upplåtits med bostadsrätt, även om upplåtelsen skett före ikraftträdandet. En övergångsbestämmelse om detta föreslås för att klargöra detta.

⁴ Jämför prop. 2004/05 :131 s. 219.

⁵ Jämför till exempel prop. 2019/20:95 s. 19.

När det gäller bedömningen av om en vidareupplåtelse innebär total eller partiell sublokation bör bestämmelsen tillämpas endast om vidareupplåtelsen skett efter ikraftträdandet. En särskild övergångsbestämmelse om detta föreslås.

Vid en prövning i hyresnämnden av en begäran om tillstånd att upplåta en lägenhet i andra hand som sker efter ikraftträdandet bör de nya kriterierna tillämpas, även om ansökan gjorts före ikraftträdandet. Någon särskild övergångsbestämmelse om detta behövs inte.⁶

⁶ Se till exempel prop. 2002/03:12 s. 110 och prop. 2013/14:142 s. 18.

11 Förslagens konsekvenser

11.1 Krav på konsekvensanalys

11.1.1 Författningensliga krav

I kommittéförordningen (1998:1474) finns bestämmelser om kostnadsberäkningar och andra konsekvensbeskrivningar.¹

Enligt 14 § ska en utredning redovisa vilka konsekvenser som utredningens förslag får för kostnader eller intäkter för staten, kommuner, regioner, företag eller andra enskilda. Om förslagen innebär samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt ska dessa redovisas. När det gäller kostnadsökningar och intäktsminskningar för staten, kommuner eller regioner ska utredningen föreslå en finansiering. Om förslagen har betydelse för den kommunala självstyrelsen, brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet, för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet, för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags, för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för de integrationspolitiska målen ska konsekvenserna i dessa avseenden anges i betänkandet (15 §).

Om ett betänkande innehåller förslag till nya eller ändrade regler, ska förslagets kostnadsmässiga och andra konsekvenser anges på ett sätt som motsvarar kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning (15 a §).

Enligt 6 § i nyss nämnda förordning ska en konsekvensutredning innehålla bland annat följande.

¹ Jämför förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar som enligt p. 2 i övergångsbestämmelserna inte ska tillämpas för kommittéer som tillkallats före ikraftträdandet.

- En beskrivning av problemet och vad man vill uppnå,
- en beskrivning av vilka alternativa lösningar som finns för det man vill uppnå och vilka effekterna blir om någon reglering inte kommer till stånd,
- uppgifter om vilka som berörs av regleringen,
- uppgifter om vilka kostnadsmässiga och andra konsekvenser regleringen medför och en jämförelse av konsekvenserna för de övervägda regleringsalternativen,
- en bedömning av om regleringen överensstämmer med eller går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen, och
- en bedömning av om särskilda hänsyn behöver tas när det gäller tidpunkten för ikraftträdande och om det finns behov av speciella informationsinsatser.

Kan regleringen få effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt ska konsekvensutredningen enligt 7 §, utöver vad som följer av 6 § och i den omfattning som är möjligt, innehålla en beskrivning av följande.

- Antalet företag som berörs, vilka branscher företagen är verksamma i samt storleken på företagen,
- vilken tidsåtgång regleringen kan föra med sig för företagen och vad regleringen innebär för företagens administrativa kostnader,
- vilka andra kostnader den föreslagna regleringen medför för företagen och vilka förändringar i verksamheten som företagen kan behöva vidta till följd av den föreslagna regleringen,
- i vilken utsträckning regleringen kan komma att påverka konkurrensförhållandena för företagen,
- hur regleringen i andra avseenden kan komma att påverka företagen, och
- om särskilda hänsyn behöver tas till små företag vid reglernas utformning.

11.1.2 Utredningsdirektivens krav

Enligt utredningens direktiv ska de samhällsekonomiska konsekvenserna samt konsekvenserna för enskilda, inklusive privatpersoner som hyr ut sin bostad, hyresgäster och hyressökande, fastighetsägare och bostadsmarknaden i stort redovisas ingående. Samhällsekonomiska och andra effekter av de olika alternativ som övervägs ska analyseras i den omfattning som behövs utifrån förslagens karaktär. Även konsekvenserna för berörda myndigheter och andra aktörer ska redovisas. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering lämnas.

Utredningen ska även redovisa vilka konsekvenser förslagen kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män. Om förslagen inte bedöms ha betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män enligt 15 § kommittéförordningen ska detta motiveras.

Om förslagen i betänkandet påverkar den kommunala självstyrelsen ska de särskilda överväganden som gjorts i enlighet med 14 kap. 3 § regeringsformen redovisas.

11.2 Problemen och förslagen

11.2.1 Privatuthyrning

Behovet av olika typer av bostäder varierar över landet och ser olika ut för olika personer beroende på en rad faktorer. Vikten av att ha en väl fungerande hyresmarknad och konsekvenserna av att inte ha en sådan behandlas i utredningens delbetänkande.²

Uppdragets övergripande syfte i den del som avser privatuthyrning är att främja ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. I utredningens direktiv anges att eftersom det i stora delar av landet är svårt att snabbt hitta en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden utgör privatpersoners uthyrning av bostäder ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Uppdraget i denna del är därför att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder. Det ska göras dels genom att se över reglerna i lagen om uthyrning av egen bostad, dels genom att föreslå utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand.

² SOU 2024:62 s. 129.

När det gäller privatpersoners uthyrning av bostäder har utredningen identifierat följande problem och föreslagit följande lösningar.

- Problem: Regelverket vid privatuthyrning är svåröverskådligt och inte anpassat efter de förhållanden som gäller. Det beror på att hyreslagens bestämmelser tillämpas i stor utsträckning utan att det närmare ges någon ledning för när så är fallet.

Förslag: Privatuthyrning får en heltäckande reglering i den föreslagna lagen. Hänvisningar till hyreslagen utesluts med något undantag. På flera punkter anpassas bestämmelserna efter förhållandena vid privatpersoners upplåtelse av lägenhet. Ett sådant exempel är att bestämmelser om lägenhetens skick görs dispositiva.

- Problem: Tillämpningsområdet för lagen om uthyrning av egen bostad är utformat på ett sätt som kan leda till oklarheter kring om en uthyrning omfattas av den lagen eller endast av hyreslagen. Det beror framför allt på rekvisiten näringsverksamhet och den första upplåtelsen. Osäkerheten kring vilket regelverk som gäller kan leda till att privatpersoner avstår från att hyra ut sina bostäder. Det ökar också risken för tvister.

Förslag: Tillämpningsområdet för privatuthyrning avgränsas på ett annat sätt för att undvika oklarheter. Det kommer att bli tydligare vad som gäller vid privatuthyrning och reglerna blir i förhållande till hyreslagen enklare att tillämpa. Tillämpningsområdet utökas också så att det blir möjligt för en privatperson att hyra ut två bostäder samtidigt.

- Problem: Utformningen av hyressättningsregeln i lagen om uthyrning av egen bostad har lett till att det kan vara svårt för den som vill hyra ut sin bostad att bedöma vilken hyra som får tas ut. Det beror dels på att det är oklart vilken ränta det är godtagbart att räkna med, dels på att det i vissa fall kan vara svårt att bedöma en bostads marknadsvärde.

Förslag: Det ska som utgångspunkt vara fri hyressättning vid privatuthyrning. Till skydd för hyresgästen införs en regel mot att en alldeles för hög hyra tas ut.

- Problem: Det är inte ovanligt att hyresgäster vid privatuthyrning krävs på en deposition motsvarande ett visst antal månadshyror. Några särskilda regler för vad som gäller vid deposition i hyresförhållanden finns inte. Beloppet deponeras ofta direkt hos hyresvärden, vilket bland annat kan leda till osäkerhet kring om hyresgästen kommer att få tillbaka beloppet när hyresförhållandet upphör.

Förslag: Deposition vid privatuthyrning lagregleras. Reglerna ska vara tvingande till förmån för hyresgästen och bland annat innefatta det högsta tillåtna beloppet som kan krävas i deposition och under vilka förutsättningar hyresgästen har rätt att få tillbaka det deponerade beloppet. Det kommer att leda till en ökad trygghet för både hyresvärdar och hyresgäster.

- Problem: Bostadsrättshavare har inte tillräckliga möjligheter att upplåta lägenheten i andra hand när bostadsrättsföreningen inte har några vägande invändningar.

Förslag: En bostadsrättshavare ska få upplåta lägenheten i andra hand under en längre tid än i dag.

- Problem: Det kan vara svårt för såväl bostadsrättshavare som bostadsrättsföreningar att i vissa situationer avgöra om en upplåtelse ska bedömas som en upplåtelse i andra hand, som kräver tillstånd, eller en upplåtelse till inneboende, som inte kräver tillstånd.

Förslag: En definition av vad som avses med självständigt brukande ska införas i bostadsrättslagen.

11.2.2 Ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

- Problem: Det nuvarande ersättningstaket vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter innebär att det inte finns förutsättningar att bedriva en seriös förmedlingsverksamhet som också är lönsam.

Förslag: Ersättningstaket höjs och knyts till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken för att följa den allmänna prisutvecklingen över tid.

11.2.3 Uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder

Även i denna del är utredningens övergripande uppdrag att ta fram förslag som främjar ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet och stärker Sveriges konkurrenskraft. Utredaren ska föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av bostäder till företag såväl som att analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknande boendeformer och vid behov föreslå en ändring av reglerna.

När det gäller uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder har utredningen identifierat följande problem och föreslagit följande lösningar.

- **Problem:** Det finns i dag lagbestämmelser som gör det svårt att tillhandahålla flexibla bostadslösningar till företag som har behov av bostäder åt sin personal på det sätt som efterfrågas. Det är även svårt att tillhandahålla delningslägenheter på ett långsiktigt hållbart sätt. Det saknas ett stabilt regelverk och även tillräcklig avtalsfrihet vid uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder.

Förslag: Blockhyresmodellen ska omfatta uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder. Modellen för blockhyra ska utvecklas och utvidgas. Tillämpningsområdet för blockhyra ska framgå av lag. Ett undantag införs från 7 kap. 31 § jordabalken, den så kallade bulvanregeln, för hyresavtal där blockhyra gäller mellan fastighetsägaren och upplåtaren under vissa förutsättningar. Genom att uthyrning av bostäder till företag underlättas ska det bli lättare för företag att anlita kompetent personal på orter med bostadsbrist. Ändamålsenliga regler vid uthyrning av delningsbostäder kan bidra till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet och göra det lättare för fler att få en bostad.

- **Problem:** Reglerna om blockhyra är svåra att tillämpa i vissa delar för aktörer på hyresmarknaden. Det uppfattas som komplicerat att hyresnämnderna ska godkänna avtalsvillkor. Det väcker bland annat frågan om vad som händer om parterna i något avseende vill ändra villkoren. Det har ifrågasatts om det är lämpligt att det är en blandning av bestämmelserna om bostadshyra och lokalhyra.

Förslag: Modellen för blockhyra förenklas i vissa avseenden. Hyresnämnden ska inte längre godkänna parternas avtalsvillkor utan endast lämna tillstånd till blockhyra, vilket ger parterna rätt att avvika från bestämmelser om bostadshyra så länge villkoren inte står i strid med bestämmelser om lokaler. Det förenklar processen i hyresnämnden och parternas hantering av hyresavtalet. Parterna ska få avtala om att bestämmelser om lokalhyra ska gälla även i fråga om förlängning av hyresavtalet, så kallat indirekt besittningsskydd.

- Problem: De förenklingar och anpassningar som görs av blockhyresmodellen kan medföra ökad risk för att bestämmelserna missbrukas och används för att kringgå annars tvingande regler så att andrahandshyresgästens ställning påverkas, till exempel genom att lägenheter hyrs ut på kort tid till en högre hyra.

Förslag: För att motverka missbruk och att den boendes situation blir otrygg föreslås ett antal skärpningar av modellen med blockhyra. Olika mekanismer ska tillsammans motverka att en utvidgad modell med blockhyra missbrukas. Hyresnämnden ska inte lämna tillstånd till blockhyra om särskilda skäl talar mot det. Det handlar om att skyddsregler för bostadshyresgäster kringgås på ett inte önskvärt sätt eller att det annars förekommer någon form av missbruk. Hyresnämnden ska i ärenden om tillstånd till blockhyra få hämta in yttrande från en organisation med relevant kunskap. Hyresnämnden ska också få möjlighet att begränsa tillstånd till blockhyra att gälla viss tid.

- Problem: Reglerna om blockhyra gäller bara i första ledet, det vill säga i hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen. Det finns behov av en utökad avtalsfrihet i vissa fall när blockhyra förekommer i tidigare led. I annat fall saknas förutsättningar att lönsamt bedriva uthyrningsverksamheten.

Förslag: En ny möjlighet att komma överens om avstående från besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande ska införas för vissa lägenheter som tidigare upplåtits med blockhyra. Överenskommelsen får avse högst ett år och gäller vid upplåtelse av bostad till företag. En hyressättningsregel för parterna i de efterföljande hyresförhållandena vid blockhyra ska införas. Parterna ska i en

särskilt upprättad handling få komma överens om avvikelser från det som normalt gäller vid prövning av skälig hyra. Hyrans storlek får då avvika från det som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av förutsättningar för blockhyresavtalet och deras betydelse för den omtvistade hyran och övriga omständigheter, så kallad anpassad hyra.

11.2.4 Prövning av mål om återbetalning av hyra

- Problem: Antalet mål om återbetalning av hyra har de senaste åren ökat markant i hyresnämnderna och Svea hovrätt. Eftersom parterna är fria att åberopa nya omständigheter och ny utredning i hovrätten saknas incitament för dem att lägga ner tillräcklig omsorg på processen i första instans. Det är vanligt att ny bevisning åberopas i hovrätten trots att den bör ha varit tillgänglig i hyresnämnden. Det leder till onödiga kostnader för parterna och samhället samt att avgörandena drar ut på tiden.

Förslag: Mål om återbetalning av hyra ska omfattas av den bestämmelse om preklusion av nya omständigheter och bevis som gäller i hyressättningstvister. Ett krav på prövningstillstånd i hovrätten ska också införas för denna typ av mål.

11.3 Alternativa regleringar och effekten av om våra förslag inte genomförs

11.3.1 Privatuthyrning

Det är svårt, för att inte säga omöjligt, att förutse hur många fler bostäder som kommer att bli tillgängliga på privatuthyrningsmarknaden om förslagen genomförs respektive inte genomförs. Det går dock att göra vissa antaganden kring vad förslagen kan väntas leda till.

Uppdraget består av olika delfrågor som alla syftar till att göra det enklare för privatpersoner att hyra ut bostäder. Dessa behandlas under rubrikerna nedan.

Den nya privatuthyrningslagen

Utredningen har i denna del framför allt haft i uppdrag att se över tillämpningsområdet för privatuthyrning och hyressättningsregeln vid sådan uthyrning. Båda dessa regler ska enligt uppdraget utformas på ett sätt som gör dem tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa. Enligt direktiven har utredningen också, i mån av tid, haft möjlighet att överväga och föreslå andra ändringar i reglerna om privatuthyrning, förutsatt att dessa inte står i strid med uppdragets syften.

Utredningen föreslår en helt ny lag för privatuthyrning som omfattar långt mer än vad som krävs enligt direktiven. Utredningen har under arbetets gång noga övervägt olika sätt att reglera privatuthyrning för att göra regelverket så tydligt, förutsebart och enkelt att tillämpa som möjligt. Alternativa lösningar till förslaget om en helt ny och heltäckande lag, och varför någon av dessa inte valts, redovisas närmare i kapitel 5.

När det gäller utformningen av tillämpningsområdet för privatuthyrning fyller den föreslagna regeln flera funktioner. Dels innebär förslaget en tydligare avgränsning mot hyreslagen vilket medför att det inte i lika stor utsträckning som i dag bör uppstå situationer där det är oklart vilket regelverk en uthyrning omfattas av, dels innebär förslaget att privatpersoner tillåts hyra ut två bostäder enligt reglerna för privatuthyrning. Det sistnämnda kan på goda grunder antas medföra att fler bostäder kommer att hyras ut av privatpersoner, vilket bidrar till ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Privatpersoner kan till exempel i större utsträckning väntas lägga ner kostnader för att skapa upp till två extra bostäder.

Även hyressättningsregeln som föreslås, med fri hyressättning som utgångspunkt, kan förväntas leda till att fler privatpersoner är villiga att hyra ut sina bostäder. Det framstår som självklart att den som hyr ut sin privatbostad i de flesta fall inte bara vill få sina kostnader täckta, utan även viss ekonomisk kompensation för den risk och det arbete en uthyrning är förenad med. Det kan antas att ju friare hyressättning som tillåts, desto fler privatpersoner kan tänka sig att hyra ut sin bostad. För att ge parterna så mycket frihet som möjligt, men ändå skydda hyresgäster från att utnyttjas, har utredningen valt den föreslagna modellen.

Sammanfattningsvis bedömer utredningen att den tydlighet som saknas, och efterfrågas, på privatuthyrningsmarknaden inte kommer att kunna uppnås om förslagen inte genomförs, eller bara genomförs till viss del till exempel genom ändring av reglerna för tillämpningsområdet och hyressättningen.

För att uppnå uppdragets syfte att bättre utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bedöms det som nödvändigt att förslagen avseende tillämpningsområdet och hyressättningen genomförs.

Särskilt om deposition

Som en del av uppdraget att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder har utredningen genom tilläggsdirektiv fått i uppdrag att föreslå hur en enkel, flexibel och kostnadseffektiv reglering av depositioner till säkerhet för att hyresavtal fullgörs vid privatuthyrning bör utformas. Som anges i direktiven har utredningen i arbetet med att ta fram förslagen utgått från de förslag som lämnats i promemorian *Säkerhetsdeposition vid hyresavtal* (Ds 2023:32) och beaktat de remisspunkter som kommit in med anledning av promemorian.

I promemorian föreslogs att länsstyrelserna skulle hantera depositioner som hyresgäster lämnar till säkerhet för att hyresavtal fullgörs. I utredningens tilläggsdirektiv anges bland annat att en reglering av depositioner inte ska försvåra användandet av de lösningar som utvecklats på marknaden för privatuthyrning och som fungerar väl. Det har utredningen tolkat som att det inte är ett alternativ att endast låta länsstyrelserna hantera depositioner.

Utredningen har övervägt olika alternativ i fråga om vilken eller vilka aktörer som ska få hantera den aktuella typen av depositioner och vilka krav som ska gälla i övrigt när det gäller depositioner.

Utifrån det som kommit fram om hantering av depositioner på privatuthyrningsmarknaden har utredningen landat i att de tjänster som finns för hantering av depositioner på marknaden i dag inte är tillräckligt utvecklade och utbredda för att det ska vara rimligt att överlämna all hantering av depositioner till de aktörer som erbjuder dessa tjänster. Eftersom deponering måste ske hos tredje part för att fylla sitt syfte har utredningen valt en lösning som innebär att deponering kan ske hos ett företag eller hos länsstyrelsen. Om det

senare visar sig att privata modeller kommer fram och är tillräckliga kan länsstyrelsens roll ses över.

Det går inte att dra några säkra slutsatser av om en lagmodell om depositioner kommer att påverka antalet privatuthyrningar. Deposition förekommer i stor utsträckning redan i dag, trots avsaknaden av lagreglering. Den reglering som föreslås kommer att innebära en tydlighet och trygghet för båda parter i ett hyresförhållande och det kan inte uteslutas att det kan leda till att fler väljer att hyra ut sina bostäder. Det ger också båda parter ett stabilt regelverk. Det kan till exempel göra hyresgäster mer benägna att acceptera en deposition. Risken för rena bedrägerier minskar också.

Ändringar i bostadsrättslagen

Ytterligare en del av uppdraget att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder är att lämna förslag som innebär utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand.

Utredningen har övervägt olika alternativ som i förhållande till dagens regler innebär en utökad möjlighet för bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand, utan att den föreningstanke som bostadsrättslagen bygger på går förlorad. Förslaget ska inte heller öppna upp för spekulativa beteenden.

Eftersom möjligheterna att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand redan i dag är väldigt generösa när det kommer till vilka skäl som ska godtas, har utredningen kommit fram till att det mest ändamålsenliga för att uppfylla uppdragets syfte i denna del är att ta sikte på den tid en bostadsrättshavare ska få tillstånd att upplåta sin lägenhet. Förslaget kan förväntas medföra fler upplåtelser i andra hand, vilket kan ge förutsättningar för ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Om förslaget inte genomförs kan någon ökad uthyrning av dessa bostäder inte förväntas.

För att göra det tydligare för såväl bostadsrättsföreningar som bostadsrättshavare vilka upplåtelser som ska bedömas som upplåtelser i andra hand, och därmed kräver tillstånd, föreslås att en definition av vad som avses med begreppet självständigt brukande införs i bostadsrättslagen. Införandet av en sådan definition kommer sannolikt att innebära att något fler upplåtelser än i dag kommer att omfattas av kravet på tillstånd. Hur många upplåtelser det kan röra sig om

går dock inte att bedöma. Det kan antas att flertalet av dessa upplåtelser bör kunna få tillstånd till upplåtelse i andra hand.

11.3.2 Ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

När det gäller uppdraget att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter har utredningen framför allt övervägt om det är motiverat att fortsätta begränsa vilken ersättning som får tas ut.

Vårt förslag innebär att ersättningen även i fortsättningen bör vara begränsad, men höjas ordentligt och knyts till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Som redovisas närmare i kapitel 7 ser utredningen en del risker med att slopa ersättningstaket. Om våra förslag i denna del inte genomförs innebär det ökade risker för missbruk av ersättningssystemet. Dessa risker beror till viss del också på de låga ersättningsnivåer som gäller i dag, varför det är viktigt att även den delen av förslaget genomförs.

11.3.3 Bostäder till företag och delningsbostäder

Utredningen bedömer att tillgången till tillfälliga och flexibla bostadslösningar kan vara viktig för att företag ska kunna rekrytera personal med rätt kompetens från utlandet eller från annan ort. Det kan i sin tur ha betydelse för företags konkurrenskraft och därmed tillväxten i landet. Hyresmarknadens behov av tillfälliga bostäder till anställda har ändrats under de år som blockhyra funnits och har sedan 2000-talet gått mot att detta behov hanteras av företag som specialiserat sig på att hyra ut lägenheter i andra hand till företag som har behov av bostäder åt sin personal, så kallade mellanhandsföretag.

I fråga om delningsbostäder bedömer utredningen att denna typ av boendelösningar kan bidra till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet och göra det lättare för fler att få en bostad. Boendeformen erbjuder också ett socialt sammanhang och kan vara en attraktiv lösning exempelvis för unga som behöver en första bostad eller äldre som annars lever ensamma.

I avsnitt 8.2.2 diskuterar vi alternativa lösningar till att uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder ska omfattas av reglerna om blockhyra. Ett alternativ är att ta ett helhetsgrepp och lösa situa-

tionen på ett mer heltäckande sätt som tar hand om de frågor som kan uppkomma genom att nyansera bestämmelserna om bostadshyra och avgränsa skyddet. Ett sådant tillvägagångssätt kan ha fördelar. Det har dock bedömts alltför omfattande för att inrymmas inom det här uppdraget med den tid som stått till förfogande. I detta ligger också att utredningen inte har tagit fram ett fullständigt underlag för att bedöma fördelarna eller nackdelarna med en sådan lösning.

En annan lösning, som också berörs i avsnitt 8.2.2, är att ta fram en särskild lag, likt utredningens förslag till en ny lag om privatuthyrning, som skulle gälla vid uthyrning till företag som har behov av bostäder åt sina anställda. Vi har dock bedömt det som tveksamt om bostäder till företag är av sådan vikt att fenomenet motiverar en egen lag. Ett annat alternativ är att låta upplåtelse av bostäder till företag omfattas av den föreslagna privatuthyrningslagen. Det har dock inte bedömts som lämpligt eftersom den lagen i sådant fall skulle behöva tyngas med ett antal bestämmelser som tar hänsyn till upplåtelsernas karaktär vid uthyrning av bostäder till företag. Vi har därför valt att inte gå vidare med dessa lösningar.

Andra lösningar som lyfts fram av aktörer är att mellanhandsförea-gen får bedriva sin verksamhet inom ramen för vanlig förmedlingsverksamhet, genom att ta betalt med gängse belopp för hyresförmedling. Ett annat tillvägagångssätt kan vara att arbetsgivaren står kostnaden för den så kallade tjänsten som företagsbostadsbolaget tillhandahåller. En lösning kan också vara att arbetstagaren betalar för tjänsten såsom annat än hyra. Vi bedömer dock att dessa alternativ är svåra att få ihop med hur hyreslagen i övrigt är utformad.

En alternativ lösning till att uthyrning av delningsbostäder ska omfattas av bestämmelserna om blockhyra kan även här vara att lösa frågan om skyddsbehov vid bostadshyra på ett mer heltäckande sätt. Det skulle öppna för att även hyresvärdar som inte vill använda blockhyresmodellen kan erbjuda delningslägenheter. Detta skulle kunna göras genom att anpassa vissa av de hyresrättsliga bestämmelserna efter upplåtelsens särdrag i de olika hyresförhållandena. Det kan finnas fördelar med en sådan lösning. En sådan lösning har dock bedömts som alltför tidskrävande för att rymmas inom den tid som utredningen har till förfogande. En annan alternativ lösning är, liksom vid uthyrning av bostäder till företag, att utarbeta en särskild lag för uthyrning av delningsbostäder men den idén har avfärdats av samma skäl som i fråga om bostäder till företag.

Aktörer i branschen har framfört som förslag till lösning att ett tillägg ska göras i 55 § andra stycket hyreslagen om att hänsyn ska tas till omfattningen av service vid bedömningen av en hyras skälighet vid upplåtelser där tjänster nödvändigtvis tillhandahålls. De har också framfört att upplåtelser som avses i bestämmelsen om blockhyra ska undantas från möjligheten att kräva återbetalning enligt 55 f §. Utredningen har dock bedömt att det inte finns skäl att gå vidare med dessa förslag. Det förslaget utgår från att vissa bruksvärdesfaktorer lagregleras⁴ för vissa upplåtelser, vilket inte bedömts lämpligt (se vidare avsnitt 8.9.3).

I avsnitt 8.9 diskuteras vidare alternativa lösningar till hyresprövning och besittningsskydd i hyresförhållandena i efterföljande led vid blockhyra.

Om förslagen inte genomförs kan många mellanhandsföretags affärsmodeller inte fungera. Mellanhandsföretagen kan då inte ingå avtal om blockhyra med fastighetsägare. Det saknas vidare möjlighet att göra vinst på verksamheten, vilket medför att det saknas förutsättningar att utveckla den eller att driva den långsiktigt.

De företag som är i behov av bostäder åt sin personal skulle vara hänvisade till att antingen låta de anställda själva lösa bostadsfrågan eller att företaget letar bostaden på bostadsmarknaden och tar ett fullt ansvar som hyresvärd. Det kan göra att företag går miste om viss rekrytering av kompetent personal eller i vart fall att kostnaderna att rekrytera i vissa fall ökar.

Om förslagen inte genomförs är en möjlig effekt en mer trögrörig bostadsmarknad med ett minskat utbud av bostäder till företag. Det finns också en risk för att fastighetsägare skulle låta fler lägenheter stå tomma som annars hade kunnat hyras ut till mellanhandsföretag. Detta skulle kunna leda till ett ineffektivt utnyttjande av bostadsbeståndet. Kompetensförsörjningen skulle alltså kunna påverkas negativt om förslagen inte genomförs. Hur stora effekter det kan vara fråga om låter sig dock knappast uppskattas med någon närmare precision.

I fråga om delningsboende är effekterna av att någon lagändring inte kommer till stånd i många avseenden desamma för själva mellanhandsföretagen. Företagens affärsmodell – som den ser ut i dag – skulle inte fungera om de inte skulle omfattas av ändrade bestämmelser för blockhyra. De delningsbostäder som omfattas av ett blockhyresavtal som hyresnämnden redan godkänt kan ofta inte ge kost-

nadstäckning för företaget. Det beror på att hyran som får tas ut av de personer som bor i delningslägenheterna ska vara skälig enligt 55 § hyreslagen och att det finns en risk för att det drivs ärenden om återbetalning av hyra mot mellanhandsföretaget. Den osäkerhet som finns gör att utredningen bedömer att det är sannolikt att delningsboende inte finns kvar som boendeform, om inte lagen ändras så att boendeformen gynnas.

För att denna typ av boende fortsatt ska kunna tillhandahållas om förslagen inte genomförs krävs att fastighetsägarna själva upplåter anpassade lägenheter för delningsboende direkt till hyresgästerna. Fastighetsägarna skulle då behöva utveckla en annan typ av förvaltning än vad som krävs vid upplåtelse av traditionella lägenheter. Det skulle också innebära att de behöver lägga ner mer resurser och kostnader på förvaltningen. Det uppstår då kostnader för fastighetsägaren som är svåra att få täckta vid hyressättning. Det kan påverka om det är ekonomiskt rationellt att långsiktigt ställa in verksamheten på sådan uthyrning.

En effekt av att förslagen för att minska missbruk av blockhyresmodellen inte genomförs kan vara att fler oseriösa aktörer använder sig av reglerna om blockhyra för att kringgå reglerna om bostadshyra. Det finns då risk för att fastighetsägare kringgår grundläggande skyddsregler om hyra och besittningsskydd som gäller till förmån för hyresgäster. I och med att blockhyra blir mer förmånligt för hyresvärden kan risken för det öka. Om tillämpningsområdet för blockhyra inte preciseras tillräckligt finns det också en viss risk för att det skapas en parallell hyresmarknad.

11.3.4 Prövning av mål om återbetalning av hyra

När det gäller uppdraget att analysera en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra lämnar utredningen förslag som innebär dels att reglerna om preklusion ska gälla även i denna typ av mål, dels att det ska införas ett krav på prövningstillstånd i hovrätten för dessa mål.

I denna del av uppdraget finns det ingen alternativ reglering att överväga, utom att låta rådande förhållanden bestå. Det är dock inte ett alternativ för att hanteringen av dessa mål ska bli mer effektiv.

Mot bakgrund av den skarpa ökning av denna typ av mål som skett de senaste åren (se tabell i kapitel 9) får det bedömas som fullt möjligt att dessa mål ökar ytterligare. Det förhållandet att tyngdpunkten i processen i stor utsträckning kan väntas fortsätta ligga i Svea hovrätt i de mål där hyresnämndens beslut överklagas leder till en ineffektivitet. För hyresnämnderna innebär det att de måste pröva en ansökan på ett underlag som kan vara bristfälligt. Det är inte ett effektivt utnyttjande av resurser att hyresnämnden får acceptera ett bristfälligt underlag. Risken för det bedöms minska om parten vet att underlaget som utgångspunkt inte kan kompletteras i hovrätten. En part som vill kräva återbetalning får då i större utsträckning förbereda sig så att all relevant bevisning finns tillgänglig redan i hyresnämnden. Om förslaget inte genomförs finns en risk att hyresnämndens roll undergrävs då parterna kan välja att avvakta till hovrätten med att komplettera bevisning eller påståenden. Det finns också en risk för att mål återförvisas i större utsträckning från hovrätten till hyresnämnderna för att en bedömning av skälighets hyra ska göras av hyresnämnden som första instans. Så kan exempelvis vara fallet om hyresnämnden helt riktigt har bedömt att hyresgästen inte styrkt sina påståenden om betalning och hyresgästen därefter kompletterar bevisningen med bankutdrag som visar att hyran har betalats.

En fråga som aktualiseras är om lagen om arrendenämnder och hyresnämnder bör ses över för att ge ännu bättre förutsättningar för en uppstramad process i hyresnämnden. Det handlar då om att göra en avvägning mellan intresset av en enkel process för parterna och behovet för hyresnämnden att kunna styra parterna i önskvärd riktning. Det har dock inte ingått i utredningens uppdrag att göra sådana överväganden.

11.4 Konsekvenser för berörda aktörer

11.4.1 Berörda aktörer

Förslagen berör ett flertal olika aktörer, och flera aktörer berörs av flera av förslagen. Det gäller bland andra följande.

- Privatpersoner som hyr ut sina bostäder
- Fastighetsägare och hyresvärdar (framför allt som upplåter lägenheter för blockhyra)

- Hyresgäster och hyressökande (på privatuthyrningsmarknaden, men även vad gäller bostäder till företag och delningsbostäder, det vill säga både som juridiska personer och fysiska personer)
- Bostadsrättsföreningar
- Företag (som ska hantera deposition, mellanhandsföretag som specialiserat sig på uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder samt företag som har behov av bostäder åt sin personal såväl som övriga företag i branschen)
- Myndigheter (hyresnämnder, domstolar och länsstyrelser)
- Organisationer verksamma på hyresmarknaden (till exempel hyresgästorganisationer och fastighetsägarorganisationer)

11.4.2 De samhällsekonomiska konsekvenserna inklusive bostadsmarknaden i stort

Tillgången till bostäder är av flera skäl viktig för samhällsekonomin och tillväxten. Exempel på hur samhällsekonomin kan påverkas av hur bostadsmarknaden fungerar ges i utredningens delbetänkande.³

Förslagen berör ett flertal olika aktörer på bostadsmarknaden på olika sätt, och det är därför svårt att bedöma konsekvenserna för samhällsekonomin och bostadsmarknaden i stort. Förslagen bedöms sammantaget leda till att fler bostäder blir tillgängliga på marknaden, vilket bör ha en viss positiv inverkan på samhällsekonomin i stort.

I fråga om privatuthyrningslagen kan antas att ett mer stabilt regelverk gör att fler privatpersoner är beredda att ta kostnader för att skapa bostäder för uthyrning. Det bidrar i så fall till att bostadsmarknaden blir tillgänglig för fler personer. Den ändrade hyressättningsregeln bör ge bättre förutsättningar för att transparenta hyresnivåer etableras.

För företags konkurrenskraft, och därmed landets tillväxt, är förmågan att rekrytera kompetent personal viktig. I städer med bostadsbrist kan svårigheter att ordna ett bra boende för vissa anställda inverka negativt på företagens möjlighet till rekrytering. Förslagen ger bättre förutsättningar för företag att lösa detta. Det är dock inte möjligt att kvantifiera hur stora effekterna blir. I och med att det är

³ SOU 2024:62 s. 136.

ett nischbehov som kan fyllas, bedöms effekterna på bostadsmarknaden i stort bli små. Antalet lägenheter som undantas från den reguljära hyresmarknaden för att hyras ut till företag förväntas alltså bli begränsat. Förslagen medför dock att ett visst antal lägenheter kommer att undantas.

I fråga om delningsboende ger förslagen bättre förutsättningar för att sådan verksamhet bedrivs med långsiktig lönsamhet. Om så blir fallet, bidrar det till att skapa en större valfrihet på bostadsmarknaden för bostadssökande. Personer, ofta unga vuxna, som vill ha ett boende med social prägel kan då få möjlighet till det. De kan också erbjudas hyresbostäder med förhållandevis låg hyra i attraktiva områden. Även i fråga om delningsbostäder görs bedömningen att målgruppen är ganska smal och att effekterna på bostadsmarknaden i stort därför blir begränsade.

11.4.3 Konsekvenser för privatpersoner som hyr ut sina bostäder

Våra förslag kan väntas leda till flera positiva effekter för privatpersoner som hyr ut eller önskar hyra ut sina bostäder.

Förslaget att införa en ny och heltäckande lag som behandlar privatuthyrning kommer till att börja med göra regelverket mer överskådligt och lättare att förstå. Det bedöms leda till en ökad trygghet för dem som hyr ut eller funderar på att hyra ut sina bostäder. En privatperson utan förkunskaper bör ha goda förutsättningar att själv läsa sig till vad som gäller.

Ändringarna av reglerna om tillämpningsområdet för privatuthyrning och hyressättning vid sådan uthyrning bedöms leda till ökade möjligheter för privatpersoner att hyra ut bostäder. Sannolikt kommer det också att leda till en ökad vilja att göra det och att investera ekonomiskt för att kunna göra det.

Att få hyra ut två bostäder enligt reglerna för privatuthyrning i stället för en (eller ”den första” som i dag, vilket i vissa situationer kan leda till ingen) bedöms leda till att de privatpersoner som har möjlighet och vilja att hyra ut två bostäder också gör det. Det är nämligen stor skillnad för hyresvärden att kunna hyra ut en andra bostad enligt privatuthyrningslagen jämfört med enligt hyreslagen. De förpliktelser det innebär för en hyresvärd att en uthyrning omfattas av hyreslagen i stället för privatuthyrningslagen, i kombination med de mer

begränsande reglerna för vilken hyra som får tas ut enligt hyreslagen bedöms innebära att en del privatpersoner som i och för sig har en andra bostad tillgänglig för uthyrning ändå avstår från att hyra ut den.

Även den nya hyressättningsregeln, med fri hyressättning som utgångspunkt, bedöms bidra till en ökad vilja för privatpersoner att hyra ut sina bostäder. Den bedöms också mer ändamålsenlig för att skapa hyresnivåer som blir synliga för parterna. För den som hyr ut en bostad kan det göra det lättare att förstå vilken hyra som han eller hon bör ta ut.

Ändringarna i bostadsrättslagen kommer också att medföra att en del privatpersoner som önskar hyra ut sin bostadsrättslägenhet, men inte kan göra det på grund av att de inte får tillstånd, kommer att kunna göra det.

Sammantaget kommer förslagen att leda till en rad positiva konsekvenser för privatpersoner som hyr ut sina bostäder. Utredningen kan inte se att förslagen kommer att leda till några negativa konsekvenser för denna grupp.

11.4.4 Konsekvenser för fastighetsägare och hyresvärdar

Förslaget om tillämpningsområdet för privatuthyrning innebär, till skillnad från nuvarande bestämmelser, att det inte finns något uttryckligt undantag för näringsverksamhet. Lagen gäller dock endast för privatpersoner. Det finns vidare en begränsning i att lagen inte gäller om mer än två lägenheter regelmässigt hyrs ut. Inom dessa begränsningar kommer alltså olika regelverk att gälla för fastighetsägare. Det avgörande är då inte om en liten fastighetsägare utövar näringsverksamhet, utan antalet lägenheter som regelmässigt hyrs ut. För enskilda fastighetsägare på vissa lokala marknader kan dock effekten märkas i viss utsträckning och påverka hur en verksamhet organiseras. Förslaget bedöms däremot inte leda till några förändringar på hyresmarknaden i stort, men kan alltså eventuellt få någon påverkan på vissa mindre lokala marknader.

Våra förslag om blockhyra innebär att fastighetsägare ges en utökad möjlighet att upplåta lägenheter genom blockhyra för vissa angivna situationer. Att blockhyresmodellen förenklas i vissa avseenden, att en högre hyra kan tas ut och avsteg kan göras från besittnings-

skydd kan medföra ett ökat intresse för fastighetsägare att upplåta lägenheter på detta sätt.

I förlängningen skulle förslagen kunna påverka den reguljära hyresmarknaden genom att fastighetsägare inte lämnar lägenheter till bostadsförmedling utan i stället tomställer lägenheter i syfte att hyra ut dem på kort sikt. Genom att avgränsa de situationer som omfattas av blockhyresmodellen bedöms risken för sådana negativa konsekvenser som låg. Det beror på att blockhyra blir aktuell inom en tydligt avgränsad nischmarknad som kan väntas bli mättad om utbudet ökar. Utredningen har också föreslagit olika mekanismer för att förhindra missbruk så att endast seriösa verksamheter kan bedrivas inom blockhyra långsiktigt.

Vårt förslag om ett undantag från tillämpningsområdet från den så kallade bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken förväntas undanröja den osäkerhet som funnits hos fastighetsägare efter Högsta domstolens avgörande i NJA 2022 s. 1115 i fråga om vilken betydelse rättsfallet har när det är fråga om blockhyra. Undantaget bör leda till att fastighetsägare är intresserade av att hyra ut lägenheter till mellanhandsföretag genom blockhyra i större utsträckning. De förutsättningar som uppställs för att undantaget ska vara tillämpligt innebär att fastighetsägare får ett visst ansvar för att blockhyresgästen upplåter nyttjanderätten enligt hyresnämndens tillstånd. Fastighetsägaren kan hantera den risken genom att välja seriösa aktörer att ingå blockhyresavtal med samt genom att följa upp att upplåtaren vidareupplåter lägenheterna enligt det angivna tillståndet vid några tillfällen under hyrestiden. Detta diskuteras i avsnitt 8.8.2.

Förslaget om anpassad hyra (55 b § hyreslagen) innebär ett krav på att viss form ska iakttas. Den föreslagna möjligheten att avtala om anpassad hyra ger bättre förutsättningar att driva både uthyrning till företag och delningsboende med lönsamhet.

Våra förslag om blockhyra och ökad avtalsfrihet i vissa avseenden för efterföljande hyresförhållande förväntas också leda till ett tydligare regelverk för fastighetsägare och hyresvärdar. Det bedöms bli enklare att hantera avtal om blockhyra för parterna under pågående hyresförhållande. En ökad flexibilitet minskar risken för parterna att till exempel ingå tidsbestämda hyresavtal på vissa villkor.

11.4.5 Konsekvenser för hyresgäster och bostadssökande

Hyresgäster och bostadssökande berörs av flera av förslagen. Nedan redovisas hur de berörs av respektive förslag.

Privatuthyrning

Som anförts ovan kommer våra förslag i denna del sannolikt att leda till att fler bostäder blir tillgängliga på privatuthyrningsmarknaden. Det kommer överlag att vara en fördel för bostadssökande.

Vårt förslag om hyressättning vid privatuthyrning kan vid första anblick väntas leda till att hyran på vissa bostadsmarknader med högt tryck kan öka (jämför nedan). Framför allt kan hyrorna för liknande lägenheter antas bli mer lika. Det är delvis en följd av att bostadens marknadsvärde vid en tänkt överlåtelse inte är en faktor som påverkar högsta tillåtna hyra. I stället kommer hyrans storlek att styras av hur attraktivt objektet är på hyresmarknaden, till exempel med beaktande av geografiskt läge och standard på lägenheten. När ränteläget är högt finns med dagens bestämmelse om hyrans storlek inte i lag någon praktisk begränsning av hur hög hyran får vara. Är ränteläget i stället lågt kan det vara så att det är den bruksvärdesbaserade hyran som är den övre gränsen, eftersom den schabloniserade kapitalkostnaden blir låg. Den föreslagna bestämmelsen gör att hyresgäster över tid får betala ungefär samma hyra för liknande objekt, inom ramen för de svängningar som kan följa med hur konjunkturer utvecklas.

Dagens mekanism för att bestämma högsta tillåtna hyra är på sitt sätt artificiell, eftersom den utgår från lägenhetens värde på en annan typ av marknad. Det gör att det saknas förutsättningar att få till stånd bra information om hur prisnivåer ser ut i olika delar av landet. Det skiftar nämligen, om lagens norm följs, efter hur marknaden för ägda boenden utvecklas och även ränteläget. När det avgörande är hur efterfrågad en bostad är bör mer ändamålsenliga prisstrukturer etableras. Det är sannolikt att sådana kommer att bli mer tillgängliga för hyresgäster än vad som är fallet i dag. Delvis beror det på att lagens norm om högsta tillåtna hyra utgår från vilka hyresnivåer som etablerats för liknande lägenheter. Företag som driver plattformar för uthyrning av bostäder eller andra tjänster med koppling till hyresmarknaden kan därför antas få ett incitament att göra sådan information tillgänglig.

Det gör det lättare för båda parter att komma till avslut och det gynnar då också plattformen. Om sådan information om hyresnivåer sprids blir det en klar förbättring för hyresgästen när han eller hon överväger ett erbjudande om att hyra en lägenhet. Skyddet mot överhyror bedöms också bli mer effektivt än det som finns i dag.

Det ska tilläggas att mycket tyder på att normen om hyrans storlek i lagen om uthyrning av egen bostad har dåligt genomslag i praktiken. En förklaring kan vara att räntan varierat kraftigt under senare år. Det förekommer i princip inga ärenden vid hyresnämnderna om hyrans storlek enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Något skydd finns därför inte i praktiken i dag. En bidragande orsak är att hyresgästen i dag kan sägas upp i förtid, även om avtalet ingåtts på en bestämd tid. Utredningen föreslår i den delen att hyresvärden endast när hyresgästen väsentligt har åsidosatt sina förpliktelser ska kunna sägas upp i förtid. Det ger hyresgästen en tryggare ställning och ger bättre förutsättningar att använda sig av möjligheten att begära sänkt hyra.

Ett antal skyddsbestämmelser i hyreslagen tas bort. Ett exempel är att det blir upp till parterna att avtala om lägenhetens skick. Hyresgästen har dock självklart rätt att kräva det skick som avtalats eller, om avtalsvillkor saknas, som i allmänhet kan förväntas av hyresobjektet. Om inget annat sagts eller framgår av omständigheterna ska bostaden, enkelt uttryckt, vara av normal god standard. Det väntas göra det möjligt att fler hyresobjekt erbjuds. Risken att till exempel en ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot en privatperson, eller ett krav på hyresnedsättning, med stöd av en i lag tvingande norm kan antas verka avhållande på viljan att hyra ut bostäder.

Frånvaron av vissa skyddsbestämmelser ska ses i ljuset av att hyresgästen inte har någon rätt till förlängning. Flera skyddsbestämmelser som finns i hyreslagen är med den utgångspunkten inte motiverade. Det gäller till exempel möjligheten att deponera hyran när det uppstår tvist om dess betalning. Det är vidare så att hyresvärden är en privatperson som inte kan slå ut kostnader som uppstår i ett hyresförhållande på verksamheten i stort.

Sammantaget bedöms förslaget om fri hyressättning inte påverka hyresgästkollektivet negativt i någon större utsträckning. För att skydda hyresgäster som befinner sig i en utsatt situation mot alldeles för hög hyra föreslås dessutom en skyddsregel för att fånga upp dessa fall.

Förslaget att hyresgäster ska ha tre månaders uppsägningstid i stället för en månad som i dag innebär att hyresgäster inte kommer att kunna ta sig ur ett hyresförhållande lika snabbt som i dag. Det kan uppfattas som en försämring ur ett hyresgästperspektiv. Mot detta ska ställas att hyresgäster kommer att kunna förlita sig på den avtalade hyrestiden eftersom hyresavtal på bestämd tid inte ska kunna sägas upp i förtid. Utredningen bedömer att det generellt är av större vikt för hyresgäster att kunna förlita sig på den avtalade hyrestiden än att snabbt kunna ta sig ur ett hyresförhållande. Sammantaget innebär förslagen i denna del i praktiken en förbättring för hyresgästen.

Yrkesmässig förmedling av hyresrätter

I denna del kommer hyressökande att beröras framför allt av de föreslagna höjda ersättningsnivåerna. Beloppen enligt våra förslag är avsevärt högre än dagens belopp, men förslagen bedöms ändå inte ha några större negativa konsekvenser för hyresgästkollektivet. Eftersom det är vanligt med så kallade paketlösningar vid förmedling av hyresrätter, till exempel genom relocationföretag, kommer de hyresgäster som ingår hyresavtal på det sättet sannolikt inte att drabbas på något märkbart sätt. Möjligheterna att bedriva en seriös och lönsam förmedlingsverksamhet bedöms gynna hyresgästkollektivet i stort och väga tyngre än de höjda avgifterna som kommer att drabba hyresgästerna.

Bostäder till företag och delningsbostäder

Vid blockhyra uppstår olika led och hyresförhållanden. Blockhyresgästen är exempelvis både hyresgäst (i relation till fastighetsägaren) och hyresvärd (i förhållande till den som lägenheten vidareupplåts till). Hyresgästerna i de olika leden berörs på olika sätt genom våra förslag.

Det har hävdats att ungefär 0,4 procent av det totala beståndet av hyreslägenheter utgörs av bostäder till företag.⁴ Det finns ingen tillförlitlig uppgift om antalet delningslägenheter. Delningsboende uppskattas dock uppta en ytterst begränsad andel av den svenska hyresbostadsmarknaden. Uppgifter från Svenska Colivingförbun-

⁴ Företagsbostadsbolagen *Företagsbostäder – viktigt för kompetensförsörjningen*, s. 7.

dets medlemmar ger besked om att det rör sig om cirka 1 000 lägenheter år 2024. Vid samma tidpunkt uppgår det totala bostadsbeståndet till cirka 5 212 000 lägenheter och cirka 1,5 miljoner utav dessa lägenheter är hyresrätter i flerbostadshus enligt SCB. Det innebär att delningsbostäder står för mindre än 0,2 promille av det totala bostadsbeståndet och cirka 0,7 promille av hyresbostadsbeståndet i flerbostadshus.⁵

Våra förslag om en utvidgad modell för blockhyra kommer medföra att vissa kategorier kommer omfattas av tillämpningsområdet för blockhyra som inte gör det i dag. Det innebär att mellanhandsföretag som avser att hyra ut bostäder till företag och delningsbostäder enligt de avgränsningar som anges i bestämmelsen kommer att kunna bli förstahandshyresgäster eller blockhyresgäster i förhållande till hyresvärden/fastighetsägaren. Detta kommer i sin tur medföra att tillfälliga och flexibla bostadslösningar kan tillhandahållas till hyresgäster i form av företag som har behov av bostäder åt sina anställda. Dessa företag kan sedan upplåta lägenheterna till sina anställda. Även i övrigt kommer hyresgäster att påverkas eftersom förslagen möjliggör för mellanhandsföretag att tillhandahålla delningslägenheter genom blockhyresmodellen. Delningsboende möjliggör bostäder åt fler hyresgäster på en mindre yta. Denna typ av boende kan underlätta för vissa kategorier av hyresgäster att hitta en bostad, såsom unga vuxna som är i behov av sin första bostad, internationella forskare och studenter och arbetstagare som rekryteras från utlandet.

Förslagen väntas alltså ge bättre förutsättningar för bostadsalternativ som annars är svåra att få till och på så vis underlätta för vissa kategorier av hyresgäster.

Förslagen om blockhyra och anpassad hyra medför att hyresnivån många gånger kommer vara högre än vad som följer av lägenhetens bruksvärde för de personer som bor i dessa lägenheter. Det får ställas mot att lägenheten annars inte varit tillgänglig för den bostadssökande. Den föreslagna bestämmelsen om anpassad hyra (55 b § hyreslagen) innebär att hyresgästen kommer uppmärksammas på detta eftersom det finns ett krav på att en sådan överenskommelse ska ingå i en särskilt upprättad handling. Möjligheten att begära återbetalning av hyra ger också ett skydd för hyresgästen mot alltför höga

⁵ Rapport till Svenska Colivingförbundet (2025) *Vad är skälighyra för en colivingbostad*, s. 8 med vidare hänvisning däri till SCB.

hyror och ger aktörer ett incitament att vara noggranna med att de hyror som tas ut kan väntas stå sig vid en prövning.

Förslagen i de delar som rör besittningsskyddet kommer också påverka hyresgästerna. Eftersom våra förslag möjliggör för parterna i blockhyresavtalet att komma överens om att ett så kallat indirekt besittningsskydd ska gälla i stället innebär det för blockhyresgästens del att det då inte finns någon rätt till tvångsförlängning av hyresavtalet till skillnad mot vad som gäller för bostadshyresgäster. Hyresgästen kan i stället under vissa förutsättningar få ersättning om hyresvärden vill få avtalet att upphöra. De kan också ingå avstående från besittningsskydd enligt bestämmelserna för lokalhyra. I och med att den person som bor i lägenheten redan i dag har en försvagad ställning medför antagligen förslaget inte någon större försämring i praktiken.

Eftersom lokalhyresreglerna torde vara lättare för parterna att hantera än bestämmelserna om bostadshyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet kan det antas att parterna inte alltid anser att det är nödvändigt att ingå en överenskommelse om att reglerna om besittningsskydd inte ska gälla. Andrahandshyresgästens ställning skulle i sådant fall förbättras i realiteten jämfört med hur den är i dag.

Andrahandshyresgästens ställning är i övrigt delvis beroende av förstahandshyresgästens besittningsskydd på så vis att om förstahandshyresförhållandet upphör tvingas andrahandshyresgästen flytta. Andrahandshyresgäster saknar besittningsskydd gentemot fastighetsägaren, bortsett från i bulvansituationer. De har däremot besittningsskydd i förhållande till förstahandshyresgästen. Våra förslag innebär att det blir lättare att avstå besittningsskydd för en tid om högst ett år vid uthyrning av bostäder till företag. Det signalerar att boendeformen avser att täcka ett tillfälligt bostadsbehov. Eftersom undantag tidigare regelmässigt gjorts från besittningsskydd vid denna typ av upplåtelser bedömer vi att det inte kommer få någon direkt påverkan på andrahandshyresgästens ställning.

Vårt förslag om att undanta hyresavtal där blockhyra gäller mellan fastighetsägaren och upplåtaren från den så kallade bulvanregelens (7 kap. 31 § jordabalken) tillämpningsområde försvagar hyresgästens skydd i viss mån. Det kan märkas i enskilda fall. Genom de förutsättningar som gäller för att undantaget ska vara tillämpligt bedöms dock att det upprätthålls ett tillräckligt skydd för andrahandshyresgästen. Om en upplåtelse sker i strid med det ändamål som tillstånd

till blockhyra lämnats för är undantaget inte tillämpligt och en prövning om förutsättningarna i bulvanregeln är uppfyllda ska då göras. Hyresgästen måste i ett sådant fall väcka talan i allmän domstol. Det innebär att hyresgästen måste driva en process, vilket kan vara både tidskrävande och medföra rättegångskostnader beroende på utgången i målet.

Eftersom våra förslag innehåller en tydlig avgränsning av de situationer som omfattas av tillämpningsområdet för blockhyra och olika mekanismer som ska förhindra missbruk av reglerna bedömer vi att risken för att vanliga hyresgäster trängs undan från bostadsmarknaden genom att en parallell marknad uppstår är låg. Förslagets snäva avgränsning medför att det sannolikt inte är så många som kommer att efterfråga bostäder i form av företagsbostäder eller delningslägenheter. Detta medför att behovet bör bli mättat relativt fort så att inte så många lägenheter försvinner från den vanliga marknaden.

Prövning av mål om återbetalning av hyra

Förslagen i denna del kommer att påverka hyresgäster framför allt på det sättet att de i många fall inte kommer att kunna återopa nya bevis i hovrätten och dessutom kan komma att få nöja sig med den prövning som ett ställningstagande till om prövningstillstånd ska ges innebär. Fördelarna med detta är att hyresgästerna kommer att få ett slutligt avgörande betydligt snabbare än i dag, vilket kommer att leda till både minskade kostnader och en minskad oro som en domstolsprocess ofta medför.

11.4.6 Konsekvenser för bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar kommer att beröras av förslagen som rör privatuthyrning, både de som omfattas av den nya privatuthyrningslagen och de som innebär ändringar i bostadsrättslagen.

Våra förslag innebär dels ökade möjligheter att få tillstånd att upplåta sin bostadsrättslägenhet i andra hand, dels sannolikt en ökad vilja bland vissa bostadsrättshavare att göra det.

En ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter kommer framför allt att innebära att bostadsrättsföreningar kommer att få mer att göra i form av att hantera ansökningarna. Hur stort merarbete förslagen

kommer att leda till är dock svårt att säga. Att förslagen innebär ökade möjligheter att få upplåta sin lägenhet i andra hand behöver nödvändigtvis inte innebära ett mycket större antal ansökningar om andrahandsupplåtelse, utan i stället att en del av de som i dag nekas samtycke eller tillstånd i stället ska beviljas det.

Om fler lägenheter än i dag kommer att upplåtas i andra hand kan det leda till ökade svårigheter för föreningarna att få medlemmar att engagera sig i styrelsearbete, på städdagar och liknande. Detta är redan i dag ett problem i många föreningar. Utredningen ser inte att förslagen skulle leda till någon tydlig skillnad i det avseendet.

Våra förslag innebär inte att bostadsrättsföreningar kommer att behöva ändra i sina stadgar, om de inte väljer att göra det. Något merarbete i det avseendet kommer därför inte bli följderna av förslagen.

11.4.7 Konsekvenser för företag

Olika typer av företag kommer att beröras på olika sätt av en del av förslagen.

När det gäller förslagen i den del som avser privatuthyrning är det framför allt företag som hanterar deposition vid sådan uthyrning som kommer att behöva förhålla sig till de nya reglerna om deposition. Företag som utredningen har varit i kontakt med, och som erbjuder så kallade paketlösningar för privatuthyrning där hantering av deposition utgör en del av paketet, har beskrivit hur deras hantering av sådana depositioner fungerar i dag. Den skiljer sig inte särskilt mycket från den lösning som utredningen föreslår, varför förslagen i den delen inte bör innebära allt för betungande konsekvenser för dessa företag.

Bostäder till företag och delningsbostäder

Antalet företag som berörs och förslagens effekter

Våra förslag i denna del bedöms få viss effekt på företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga och villkor i övrigt. Dessa effekter bedöms dock inte vara särskilt stora för enskilda företag eller för branscher i stort.

För företag som driver verksamhet med att hyra ut bostäder till företag och delningsbostäder får förslagen större konsekvenser. Det

är svårt att få fram uppgifter om hur många företag som berörs av våra förslag eftersom det inte finns någon bra statistik att tillgå.

Mellanhandsföretag har tidigare kartlagts (med mellanhandsföretag avses då företag som hyr lägenheter för att sedan hyra ut dem i andra hand). Det har då identifierats totalt 37 företag, varav 26 företag förekom i hyresnämndernas blockuthyrningsansökningar. Kartläggningen genomfördes under hösten 2022 och våren 2023 och är alltså numera några år gammal. Med något undantag har de 37 mellanhandsföretag som identifierats varit inriktade på att hyra ut så kallade ”företagsbostäder”.⁶ Sannolikt är det något färre företag nu. Det ger inte desto mindre en fingervisning om hur många företag som det kan vara fråga om på sikt.

Den största marknaden för mellanhandsföretag finns i Stockholm men företagen verkar även i flera andra städer, främst storstäderna Göteborg och Malmö. Merparten av företagen har färre än tio anställda. De tolv mellanhandsföretag som undersökts närmare konstaterades ha en omsättning som ökade med 95 procent från 507 miljoner kronor 2016 till 993 miljoner kronor 2021.⁷

Mellanhandsföretagen bedriver olika typer av verksamhet som kan tangeras såväl hotellverksamhet som hyresförmedling eller fastighetsförvaltning. Eftersom uthyrning av bostäder till företag kan utgöra ett alternativ till hotell eller att anlita en hyresförmedlare kan sådana branscher påverkas indirekt av förslagen. Denna effekt bedöms dock inte bli betydande.

Även företag i form av fastighetsägare berörs av reglerna om blockhyra. En kartläggning av hyresnämndernas praxis om blockhyra visar att det framför allt är fastighetsägare med mindre bestånd som hyr ut till mellanhandsföretag, även om några av de allra största fastighetsägarna också förekommer som part.⁸ I en enkät med 254 respondenter redovisas antal bostadsföretag som uppger att de har lägenheter uthyrda på blockhyresavtal. Totalt 134 bostadsföretag uppgav att de har lägenheter uthyrda på blockhyresavtal och det totala antalet lägenheter uppgick till 15 306.⁹ Sannolikt kommer förutsättningarna för sådana fastighetsägare att bedriva sådan verksamhet att förbättras. Det är en följd av att regelverket blir mer stabilt och tydligare och således ger bättre förutsebarhet. Även för företag som är blockhy-

⁶ SOU 2023:65, s. 133–134.

⁷ SOU 2023:65, s. 136.

⁸ SOU 2023:65, s. 135.

⁹ SOU 2023:65, s. 160.

resgäster underlättas att driva verksamheten. De lättnader som görs i fråga om besittningsskydd och hyressättning ökar avtalsfriheten för företagen. Det skapar bättre förutsättningar för långsiktiga investeringar och utveckling av verksamheten.

De skärpta krav som ställs på aktörerna bör minska risken för missbruk. Det innebär att sådan konkurrens med bostadsföretag som inte ska förekomma bör minska, exempelvis att lägenheter upplåts till privatpersoner i strid med hyresnämndens tillstånd.

Delningsbostäder upplåts av både privata aktörer och allmännyttiga bostadsföretag. Det finns några privata aktörer som upplåter delningsbostäder (såsom Colive, Stena Fastigheter, Allihoop, Udda genom HSB). Det finns även ett fåtal allmännyttiga bostadsföretag som tillhandahåller delningslägenheter (till exempel Helsingborgs hem, Mimer i Västerås och det är i projektstadiet för Uppsalahem och Stångåstaden i Linköping). Utöver det finns även Stadsmissionen som tillhandahåller bostäder av denna typ liksom Akademiska hus som ägs av staten och tillhandahåller delningsbostäder för studenter och forskare.¹⁰ De som berörs direkt av våra förslag är framför allt de privata aktörer som tillämpar reglerna om blockhyra. De fastighetsägare som bedriver delningsboende i egen regi träffas inte av förslagen. För dem gäller alltså fortsatt bestämmelserna om bostadshyra i hyreslagen.

Utredningens bedömning är att förslagen ger klart förbättrade förutsättningar att bedriva verksamhet med delningsboende. Det bör undanröja legala hinder mot att driva sådan verksamhet långsiktigt. Hur denna del av bostadsmarknaden utvecklas beror även på en rad andra faktorer, till exempel vad bostadssökande efterfrågar för boende framåt. Sådana affärsrisker påverkas inte av utredningens förslag.

Det går inte att närmare specificera antalet företag som är i behov av bostäder till sin personal. Enligt Företagsbostadsbolagens uppgifter ska det vara ungefär 0,4 procent av det totala beståndet av hyreslägenheter som är företagsbostäder.¹¹ Om detta stämmer kan förslagen ge en märkbar påverkan för många företags möjlighet att ordna bostäder åt anställda. Företagsbostadsbolagen har uppgett att de vänder sig till företag inom it, forskning, bygg och anläggning, offentlig sektor, kultursektorn samt till försäkringsbolag. Deras kunder behöver personal både från andra delar av Sverige och från andra länder.¹²

¹⁰ Rapport till Svenska Colivingförbundet (2025) *Vad är skälighyra för en colivingbostad?* s. 7–8.

¹¹ Företagsbostadsbolagen *Företagsbostäder – viktigt för kompetensförsörjningen*, s. 7.

¹² SOU 2023:65, s. 134–135.

Tidsåtgång och innebörden för företagens administrativa kostnader

Förslagen innebär att berörda företag behöver sätta sig in i det nya regelverket och i vissa avseenden anpassa sin verksamhet efter det. Vi bedömer dock att de kortsiktiga kostnaderna för detta är låga. Förslagen bedöms vara lättare att hantera för företag som letar en bostad åt anställda och medför mindre osäkerhet och administrativa resurser än det som är fallet i dag.

Förslagen innebär att en ansökan om tillstånd till blockhyra behöver upprättas och ges in till hyresnämnden. Så är fallet redan i dag. Även om våra förslag innebär några förändringar i blockhyresmodellen bedöms inte tidsåtgången eller företagens administrativa kostnader påverkas nämnvärt av detta. Modellen har förenklats i vissa avseenden för att underlätta för parterna. Det gäller till exempel att parterna inte är bundna vid de avtalsvillkor som hyresnämnden har godkänt.

De föreslagna övergångsbestämmelserna avseende blockhyra innebär att de äldre bestämmelserna kommer bli tillämpliga på redan ingångna blockhyresavtal. För att de nya bestämmelserna ska bli tillämpliga krävs att hyresnämnden lämnar tillstånd till blockhyra efter att förslagen trätt i kraft. Detta kan få den effekten att parterna behöver se över sina befintliga blockhyresavtal och ansöka om ett nytt tillstånd hos hyresnämnden. Mellanhandsföretagen skulle i så fall också behöva se över hyresavtalen med sina hyresgäster och eventuellt ingå nya hyresavtal med dem. Detta skulle kunna påverka tidsåtgången och företagens administrativa kostnader under en övergångsperiod. Det är dock svårt att uppskatta hur mycket tid och hur stor kostnaden skulle bli eftersom det beror på flera olika faktorer, till exempel hur många befintliga blockhyresavtal det är fråga om.

Vad gäller förslaget om anpassad hyra tillkommer ett moment om att en sådan överenskommelse ska träffas i en särskilt upprättad handling. Det är dock frivilligt och ett företag kan låta bli att utnyttja möjligheten. Tidsåtgången och den administrativa kostnaden för detta bedöms vidare som försumbar. Vad gäller avstående från besittningsskydd har detta regelmässigt förekommit vid uthyrning av bostäder till företag innan rättspraxis 2022. Förändringarna genom våra förslag bedöms alltså inte få någon direkt påverkan på företagens tidsåtgång och administrativa kostnader i detta avseende.

I en tidigare kartläggning av mellanhandsföretag framgår att uthyrning antingen sker till företag som i sin tur hyr ut lägenheterna till sina anställda eller så hyr de ut direkt till anställda på företag.¹³ Våra kontakter med mellanhandsföretag, handelskammare och företag som är i behov av bostäder till sina anställda tyder också på att uthyrningen av bostäderna även sker direkt till den anställda. En förutsättning för att få tillstånd till blockhyra enligt våra förslag är att lägenheten ska upplåtas i andra hand till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den. Den juridiska personen som är i behov av bostaden åt sin personal måste alltså stå på hyresavtalet i förhållande till mellanhandsföretaget. Den juridiska personen måste sedan i sin tur upplåta lägenheten till den anställda som ska bo där. I förhållande till hur det har fungerat innan rättspraxis 2022 kan det innebära ett något ökat ansvar och administration för den juridiska personen eftersom den blir ansvarig för de förpliktelser som följer av respektive hyresavtal. Det är svårt att uppskatta företagets tidsåtgång och kostnader för detta eftersom det helt beror på omfattningen av bostäder åt anställda och hur deras upplägg kring det har sett ut tidigare. Den förväntade tidsåtgången och kostnaderna för detta förväntas dock vara relativt ringa även om det under en övergångsperiod kan medföra en något större tidsåtgång och administration för vissa företag. Företagen kan till exempel behöva konsultera jurister för att utforma hyresavtal och få kunskap om de förpliktelser som följer av avtalen. Det kan även behövas viss beredskap för att vara hyresvärd respektive hyresgäst till exempel för hyresbetalning och avisering beroende på upplägg. Det kan även röra sig om att ta reda på vad som gäller skatterettsligt för dem vid sådan uthyrning. Eftersom förutsättningarna kan skilja sig åt väldigt mycket mellan olika företag, beroende på tidigare upplägg och behovet av bostäder till anställda, har utredningen bedömt att det inte är möjligt att kvantifiera företagets kostnader i detta avseende.

Det bedöms inte uppstå några andra kostnader eller leda till några andra förändringar i företagets verksamheter.

¹³ SOU 2023:65, s. 137.

Påverkan på konkurrensförhållanden för företagen

Förslagen om blockhyra omfattar vissa uthyrningsverksamheter. Det kan få till följd att vissa företag får göra avsteg från reglerna om bostadshyra medan andra är hänvisade att tillämpa reglerna om bostadshyra fullt ut trots att de kanske bedriver en verksamhet som har likheter med konkurrenternas. Detta kan påverka konkurrensförhållanden mellan företag på så vis att de företag som kan tillämpa reglerna om blockhyra gynnas. I en tidigare kartläggning av blockhyra har det uppskattats att cirka 700 lägenheter av de uppskattade 3 800 lägenheter som hyrs ut genom blockhyresavtal avser bostäder till företag.¹⁴ Det är alltså en relativt liten andel och som vi diskuterat tidigare förväntas behovet av denna typ av bostäder att mättas relativt snart. Det står också aktörer öppet att anpassa verksamheten så att de omfattas av de lagförslag som lämnas i betänkandet.

Det kan även vara så att relocationföretag eller hyresförmedlare påverkas på så vis att de företag som är i behov av bostäder åt sin personal vänder sig direkt till mellanhandsföretag i stället för att gå via dem för att hitta en bostad. Även hotellbranschen skulle kunna påverkas något genom att företag som behöver en bostad åt anställda under en kortare tid vänder sig till ett företag som specialiserat sig på att hyra ut bostäder åt företag i stället för att bo på hotell.

En annan effekt av förslagen är att de möjliggör flexibla bostadslösningar för företag som har behov av bostäder åt sin personal. Genom att tillgången till denna typ av boende ökar kan det medföra att företag har lättare att rekrytera personer med rätt kompetens från utlandet eller från annan ort. Dessa företags konkurrenskraft kan därför stärkas genom förslagen.

Förslagen kan också påverka konkurrensförhållandena på så vis att det inte längre blir attraktivt för fastighetsägare att hyra ut bostäder till företag eller delningsbostäder direkt till arbetsgivare eller de personer som ska bo i lägenheterna. Då gäller reglerna om bostadshyra fullt ut till skillnad från när fastighetsägare hyr ut till mellanhandsföretag genom blockhyra. Det kan alltså innebära att uthyrning av bostäder till företag och delningsbostäder i stor utsträckning enbart kommer ske genom mellanhandsföretag och att dessa företag på så vis får en fördel.

¹⁴ SOU 2023:65, s. 159.

Utredningens förslag bedöms i övrigt inte få någon påverkan på företag i andra avseenden.

Särskild hänsyn till små företag

Merparten av de så kallade mellanhandsföretagen har färre än tio anställda.¹⁵ Dessa företag får därmed anses utgöra små företag. Eftersom samtliga företag inom denna bransch bedöms som små är förutsättningarna desamma för alla.

De uppgifter som finns tillgängliga tyder på att det ofta är små fastighetsägare som hyr ut lägenheter genom blockhyra till mellanhandsföretag. Att hyra ut lägenheter till mellanhandsföretag genom blockhyra innebär sannolikt fördelar för dessa fastighetsägare eftersom de kan överlåta en del av administrationen och underhållet på mellanhandsföretaget. Någon särskild hänsyn bedöms därför inte behöva tas till de företagen.

Sammantaget bedömer vi alltså att ingen särskild hänsyn behöver tas till små företag med anledning av förslagen.

11.4.8 Konsekvenser för myndigheter

Flera olika myndigheter kommer att beröras av förslagen.

Hyresnämnderna kommer, liksom i dag, att vara det organ som prövar hyressättningen enligt privatuthyrningslagen. Nämnderna får en ny bestämmelse att tillämpa, men det bedöms inte innebära att antalet ärenden i sig kommer att påverkas i någon betydande utsträckning över tid. Initialt kan det kanske leda till fler ärenden i nämnderna på grund av att man vill få prövat vad som gäller enligt den nya lagstiftningen.

Även ändringen av bestämmelsen i bostadsrättslagen om upplåtelse i andra hand bedöms initialt leda till något fler ärenden i nämnderna. Hur många fler ärenden det kan röra sig om är inte möjligt att bedöma. Sannolikt blir det ingen större ökning.

Förslagen om blockhyra förväntas leda till en märkbar minskning av antalet ansökningar om återbetalning av hyra i hyresnämnderna. I viss utsträckning kan antalet ansökningar om tillstånd till blockhyra förväntas öka. Under 2022 inkom 146 ärenden om dispens för block-

¹⁵ SOU 2023:65, s. 136.

hyra till hyresnämnderna. Under 2023 inkom 124 ärenden av denna typ och under 2024 uppgick antalet ärenden till 106.¹⁶ Antalet ärenden om blockhyra har alltså sjunkit något efter Svea hovrätts avgöranden 2022, som innebär att uthyrning via mellanhandsföretag inte anses ha något mer betydande behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset. Antalet ärenden förväntas öka något, kanske till en nivå som ligger strax över 2023 års nivå. Övergångsbestämmelserna kan dock medföra att det blir en viss ökad tillströmning av ansökningar om blockhyra i samband med att bestämmelserna träder i kraft. Denna effekt bedöms vara övergående. Prövningen av blockhyra kommer att skilja sig åt i vissa avseenden från hur det går till i dag. Förslagen innebär både förenklingar och ökade krav på hyresnämnden. Vi bedömer att denna typ av ärenden ofta kommer att vara av enkel beskaffenhet. Handläggningstiden kan förväntas öka något i de fall det är tveksamt huruvida tillstånd till blockhyra ska lämnas eller inte eftersom det då kan bli nödvändigt att inhämta extern utredning. Det är ändå fråga om ärenden med mycket begränsat underlag.

Förslaget om anpassad hyra i efterföljande led vid blockhyra innebär att nämnderna får en ny bestämmelse att tillämpa. Som framgår ovan bedöms dock återbetalningsärenden, där en sådan prövning främst aktualiseras, minska. Själva prövningen bedöms inte bli särskilt arbetskrävande och inte heller beredningen av ärendena. Förslaget om avstående från besittningsskydd i denna del bedöms leda till att antalet ärenden hos hyresnämnden minskar något.

Förslagen om preklusion och prövningstillstånd i hovrätten i mål om återbetalning av hyra förväntas leda till en minskad resursåtgång för hyresnämnderna. Hyresnämnden bör då få bättre möjligheter att få en bättre utredning från parterna. Det väntas också leda till att färre mål blir återförvisade från Svea hovrätt, vilket innebär en arbetsbesparing för hyresnämnderna. För Svea hovrätts del bedöms förslaget innebära relativt stora möjligheter till resurssparande då frågor om nya bevis i mål om återbetalning kräver mycket resurser. Så kan ofta vara fallet trots att det står klart att hovrätten inte som första instans bör pröva en fråga om skälig hyra som kan komma att aktualiseras först i hovrätten när ny bevisning åberopats i någon del.

Sammantaget bedömer utredningen att det i vissa delar kommer att uppkomma mindre merkostnader för hyresnämnder och dom-

¹⁶ Statistik från Domstolsverket om antalet inkomna och avgjorda ärenden av hyresnämnden beträffande 12 kap. 1 § sjätte stycket jordabalken.

stolar. De besparingar som möjliggörs bedöms dock vara större. Förslagen bör därför kunna hanteras inom ramen för befintliga anslag.

Förslaget om deposition vid privatuthyrning innebär att länsstyrelserna kommer att få en ny typ av ärenden att hantera. Hur många ärenden det kommer att röra sig om är dock svårt att säga, eftersom länsstyrelserna är ett alternativ att deponera beloppet hos. Länsstyrelserna har dock sedan länge ett system på plats för att hantera depositioner enligt 12 kap. jordabalken, varför det inte bör vara allt för betungande att även hantera depositioner enligt privatuthyrningslagen. Länsstyrelserna pekade i remissvaren över tidigare förslag om deposition på att kostnader kan uppkomma för myndigheterna. I och med att deposition enligt utredningens förslag kan ske hos vissa privata aktörer också bedöms antalet depositioner hos länsstyrelserna bli färre med utredningens förslag. Det merarbete det kan komma att innebära för länsstyrelserna bedöms därför rymmas inom befintliga anslag.

11.4.9 Konsekvenser för organisationer

Förslagen om blockhyra innebär att hyresnämnden i ett ärende om blockhyra får möjlighet att låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig. Olika typer av organisationer kan således beröras av detta såsom hyresgästorganisationer och fastighetsägarorganisationer. Även andra organisationer kan komma i fråga. Denna möjlighet förväntas dock inte användas i så stor utsträckning utan bara i de fall där det är tveksamt huruvida tillstånd till blockhyra ska lämnas eller inte. Det förväntas alltså inte leda till någon större påverkan på dessa organisationer. Det finns inte heller någon skyldighet för dem att yttra sig.

Förslagen som innebär att nya bestämmelser blir tillämpliga kan också inledningsvis förväntas leda till ett ökat antal frågor om tillämpningen från medlemmar i vissa organisationer, till exempel fastighetsägarorganisationer och hyresgästorganisationer.

11.4.10 Övriga konsekvenser

Utredningen bedömer att förslagen inte påverkar kostnaderna eller intäkterna för kommuner eller regioner. Förslagen bedöms inte heller

ha någon betydelse för den kommunala självstyrelsen, brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet, för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet, för jämställdheten mellan kvinnor och män, för de integrationspolitiska målen eller för miljön och klimatet.

Utredningen bedömer att föreslagna ändringar inte berörs av de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen.

Utredningen bedömer att föreslagna ändringar kan träda i kraft den 1 juli 2026, se kapitel 10. Utredningen bedömer vidare att det kommer att behövas vissa informations- och utbildningsinsatser inom hyresnämnderna samt genom bostadshyresmarknadens intresseorganisationer.

12 Författningskommentar

12.1 Förslaget till privatuthyrningslag (2026:000)

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller avtal där en fysisk person mot ersättning upplåter hus eller delar av hus till någon annan för nyttjande.

Lagen gäller endast om lägenheten upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

Paragrafen behandlar lagens tillämpningsområde. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.2.

I *första stycket* anges de grundläggande kraven som måste vara uppfyllda för att lagen ska bli tillämplig. Det ska röra sig om avtal om hyra där en fysisk person mot ersättning upplåter en bostadslägenhet.

Första stycket motsvarar 12 kap. 1 § jordabalken. Den rättspraxis som finns avseende den bestämmelsen i fråga om till exempel vad som utgör ett hus eller vad som avses med ersättning är vägledande även vid bedömningen enligt denna paragraf. Någon skillnad i vad som utgör ett hyresavtal är alltså inte avsedd. För att det ska vara fråga om hyra förutsätts till exempel i princip att hyresgästen har exklusiv rätt i förhållande till hyresvärden att disponera lägenheten.

Begränsningen till att det ska vara en fysisk person som upplåter lägenheten innebär till exempel att ett aktiebolag eller en stiftelse inte kan upplåta en lägenhet enligt lagen. I stället blir 12 kap. jordabalken tillämpligt på hyresavtalet i sådana situationer. Om en fysisk person som upplåtit en lägenhet enligt lagen avlider blir dödsboet hyresvärd. I ett sådant fall ska denna lag dock fortsätta att gälla för hyresförhållandet tills hyresavtalet löpt ut. Det är då också en fysisk person som upplåtit bostadslägenheten. Om dödsboet sedan det

pågående hyresavtalet upphört vill upplåta lägenheten på nytt till samma hyresgäst får det ske enligt 12 kap. jordabalken. Det ligger i linje med 7 kap. 7 § jordabalken som anger att överenskommelse om förlängning av upplåtelseiden gäller som ny upplåtelse.

Det torde inte förekomma att lägenheter som hyrs ut av privatpersoner upplåts genom tjänsteavtal. Den frågan behandlas därför inte i paragrafen. I förekommande fall får frågan lösas i rättstillämpningen med ledning av till exempel det som sägs om att ersättning ska utgå för nyttjanderätten. Även den rättspraxis som finns om avtal om nyttjanderätt till del av hus som skiljer sig i väsentlig grad från det som normalt förekommer vid hyra kan i något fall få betydelse.

I *andra stycket* avgränsas lagen till bostadslägenheter, det vill säga hus eller del av hus som upplåts för att till inte oväsentlig del användas som bostad. Detta stämmer överens med det som gäller enligt 12 kap. 1 c § jordabalken och ledning kan hämtas från det som är sagt om detta.

Av *andra stycket* följer att med lägenhet avses det hus eller den del av hus som nyttjandet avser, det vill säga hyresobjektet. En lägenhet i lagens mening kan således vara exempelvis ett enfamiljshus, ett rum i ett sådant hus eller en bostadsrättslägenhet.

I och med att lagen gäller för hyra blir allmänna bestämmelser om nyttjanderätt tillämpliga, trots att lagen är fristående från jordabalken (jämför 7 kap. 1 § jordabalken).

2 § Lagen gäller inte om

1. hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad,

2. hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt, eller

3. upplåtelsen avser fritidsändamål.

Om ett hyresavtal är undantaget från lagens tillämpningsområde enligt första stycket 1 eller 2, gäller det även om de förhållanden som anges där ändras.

För hyresavtal som inte omfattas av lagen gäller 12 kap. jordabalken.

Paragrafen behandlar gränsdragningen mot 12 kap. jordabalken.

Övervägandena finns i avsnitt 5.2.2.

För att lagen ska vara tillämplig behöver till att börja med de kriterier som anges i 1 § vara uppfyllda, se kommentaren i denna del. Trots att så är fallet är 12 kap. jordabalken tillämpligt på hyres-

avtalet om någon av de tre situationerna som anges i denna paragraf är för handen.

I *första stycket* anges i tre punkter undantag från lagens tillämpningsområde.

Den *första punkten* avser omfattningen av hyresvärdens uthyrningsverksamhet. Det avgörande är om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter, och ingen av dessa lägenheter utgör en del av hyresvärdens bostad. I och med att lagen endast gäller för bostadslägenheter är det endast sådana som åsyftas (se 1 § andra stycket).

Förutsättningen att någon regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter motsvarar det som gäller enligt 1 § andra stycket hyresförhandlingslagen (1978:304). Det innebär att om den fysiska person som upplåter lägenheten är att anse som hyresvärd enligt hyresförhandlingslagen har han eller hon inte möjlighet att upplåta någon lägenhet enligt denna lag. Då kan hyresvärden vara skyldig att delta i hyresförhandlingar enligt hyresförhandlingslagen. I en sådan situation blir 12 kap. jordabalken tillämpligt på samtliga upplåtelser. Alla hyresavtal där det kan krävas kollektiva hyresförhandlingar är alltså undantagna från lagens tillämpningsområde.

Uttrycket att någon regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter kommer från den förra bokföringslagen (1976:125)¹ där det användes för att dra en gräns för när uthyrningsverksamhet medförde bokföringsskyldighet (se prop. 1977/78:175 s. 95 f. och 145 f. och prop. 1975:104 s. 204). Den närmare innebörden av att någon regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter har dock inte kommenterats närmare i förarbetena till vare sig hyresförhandlingslagen eller bokföringslagen och det har heller inte klargjorts i rättstillämpningen.

Vid bedömningen av om en uthyrningsverksamhet som omfattar mer än två lägenheter är att anse som regelmässig får man se till hur verksamheten är inrättad över tid. Det avgörande är alltså inte hur många lägenheter som är upplåtna vid en enskild tidpunkt utan om verksamheten typiskt sett inkluderar mer än två hyresobjekt.

Om mer än två lägenheter upplåtits under en viss period är redan detta normalt tillräckligt för att uthyrningsverksamheten ska anses regelmässig. Det spelar då ingen roll om det är några längre

¹ I den nu gällande bokföringslagen (1999:1078) förekommer inte begreppet regelmässigt. I stället gäller att bokföringsskyldighet inte finns vid uthyrning av vad som anses vara en privatbostadsfastighet enligt inkomstskattelagen (1999:1229), se 2 kap. 6 § bokföringslagen.

upplåtelser eller återkommande korta upplåtelser. Hur lång tid det behöver röra sig om är svårt att säga exakt, eftersom det även kan påverkas av andra faktorer, till exempel hur lägenheterna är utformade eller verksamheten i övrigt. Om lägenheterna är iordningställda för upplåtelse bör förutsättningen ofta vara uppfylld redan när mer än två lägenheter upplåtits. Det kan då inte sällan antas att tanken är att uthyrningsverksamheten omfattar samtliga lägenheter. Skulle det vara så att en lägenhet tydligt skiljer sig från de övriga kan saken bedömas på ett annat sätt i något fall. Det kan till exempel vara så att en upplåtelse skett kortvarigt till en närstående och framstår som ett rent undantag. En helhetsbedömning får göras.

Om en hyresvärd exempelvis har tre komplementhus på en fastighet och upplåter dessa annat än tillfälligt är det fråga om en regelmässig uthyrning. Detsamma gäller om en person hyr ut två bostadsrättslägenheter och en villafastighet. Om uthyrningen av villafastigheten är tillfällig och syftar till att under en kortare tid undvika dubbla boendekostnader kan en annan bedömning komma i fråga. Om en hyresvärd äger tre bostäder som han eller hon inte själv bor i, och som regel hyr ut två av dessa bostäder är det inte fråga om en regelmässig uthyrning av mer än två lägenheter. Hyrs den tredje bostaden ut innan någon av de andra två upplåtelseerna har upphört, är det ofta så att verksamheten får anses omfatta alla tre lägenheter och att de därmed hyrs ut regelmässigt. En annan bedömning kan främst aktualiseras om någon av upplåtelseerna av något skäl framstår som rent tillfällig.

Om omfattningen av uthyrningsverksamheten utökas efter att ett hyresavtal ingåtts beaktas det vid bedömningen av om lagen gäller för hyresavtalet. Samma lag kommer att gälla för alla hyresavtal som hyresvärden ingår, eftersom det avgörande är omfattningen på hyresvärdens uthyrningsverksamhet och inte hyresavtalens ordningsföljd.

Att lagen inte gäller när hyresvärden regelmässigt hyr ut lägenheter som inte utgör del av hans eller hennes bostad innebär att hyresvärden till exempel kan hyra ut två lägenheter i ett hus som denne inte själv bor i och samtidigt hyra ut rum i det hus han eller hon själv bor i. Lagen blir då tillämplig på samtliga hyresförhållanden, trots att dessa är fler än två.

När det gäller vad som utgör en del av hyresvärdens bostad får det bedömas på samma sätt som enligt 12 kap. 45 § första stycket 3 jordabalken.

Enligt den *andra punkten* gäller att lagen inte är tillämplig om hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt. Det spelar då ingen roll om det är en upplåtelse i andra hand eller en vidareupplåtelse därefter. Det saknar även betydelse om det som upplåts är första-handshyresgästens hela lägenhet eller endast en del av denna.

Den *tredje punkten* anger att lagen inte gäller om upplåtelsen avser fritidsändamål. Begreppet fritidsändamål har samma innebörd som i 12 kap. jordabalken. Det är ändamålet med upplåtelsen och inte den faktiska användningen av lägenheten som är avgörande för om upplåtelsen ska anses ha skett för fritidsändamål. Den rättspraxis som finns avseende begreppet fritidsändamål i 12 kap. jordabalken är vägledande.

Andra stycket behandlar vissa förändringar på hyresvärdens sida under ett pågående hyresförhållande. Om ett hyresavtal är undantaget från lagens tillämpningsområde enligt första stycket 1 eller 2, är avtalet undantaget även om förhållandena ändras.

Om hyresvärden regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad och därefter skalar ned sin verksamhet, kommer hyreslagen att fortsätta gälla för redan ingångna avtal. Om hyresvärden, när ett hyresavtal återstår, ingår ett nytt hyresavtal, kan olika lagar under en övergångsperiod gälla för de två hyresavtalen. Det är en följd av att den tidigare hyresgästens ställning inte påverkas av att hyresvärden förändrar sin verksamhet.

Att hyresvärdens hyresrätt ombildas till bostadsrätt saknar betydelse för lagens tillämplighet. Hyresvärden får i en sådan situation säga upp hyresavtalet enligt de regler som gäller enligt 12 kap. jordabalken och upplåta lägenheten på nytt enligt denna lag.

Det innebär att en hyresgäst inte kan förlora det starkare skyddet enligt 12 kap. jordabalken om hyresvärden till exempel minskar sin uthyrningsverksamhet från fyra till två lägenheter. Om hyresvärden utökar sin verksamhet så att denne regelmässigt hyr ut mer än två lägenheter, kommer 12 kap. jordabalken från den tidpunkten att gälla för samtliga upplåtelser (se ovan).

Har lägenheten inledningsvis upplåtits för fritidsändamål, och inte omfattats av lagen enligt första stycket 3, gäller det motsatta. Denna lag gäller då för hyresavtalet från den tidpunkt som parterna

kommit överens om att upplåtelsen ska avse ett permanentboende. Ofta torde en sådan överenskommelse innebära att avtalet blir att anse som ett nytt hyresavtal. Det sagda förutsätter givetvis att övriga förutsättningar för att lagen ska vara tillämplig är uppfyllda.

Tredje stycket innehåller en upplysning om att 12 kap. jordabalken gäller för hyresavtal som inte omfattas av lagen. Det finns för några situationer hänvisningar till att det kapitlets bestämmelser ska tillämpas, se 5 kap. 8 § (hyresvärdens rätt till tillträde), 7 kap. 11 § (övergiven lägenhet) och 8 kap. 3 § (utmätning och konkurs).

3 § Om avtalet ger rätt att nyttja jord tillsammans med lägenheten, ska denna lag tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Paragrafen klargör gränsen mellan hyra och arrende. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.2.

Bestämmelsen stämmer överens med vad som gäller enligt 12 kap. 1 a § första stycket jordabalken i fråga om gränsdragningen mellan hyra och arrende. Paragrafen har endast moderniserats språkligt i förhållande till nämnda bestämmelse i jordabalken och är avsedd att ha samma innebörd.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

4 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Paragrafen anger att lagen är tvingande till förmån för hyresgästen. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Lagen utgör ett minimiskydd för hyresgästen. Om parternas avtal i någon del strider mot lagen och är till nackdel för hyresgästen, är hyresgästen inte bunden av avtalet i den delen. I de fall parterna med bindande verkan kan göra avsteg från lagen anges det särskilt i de bestämmelser där det är tillåtet, se till exempel 2 kap. 3 § första stycket.

Med avtalsvillkor avses villkor som ställs upp i förväg och som gäller om en viss händelse inträffar. Typiskt sett rör det sig om villkor som ställs upp i hyresavtalet. Det finns däremot inget som hindrar att en hyresgäst i en konkret situation förbinder sig att inte

göra en rättighet gällande. Till exempel kan parterna komma överens om att avsluta ett hyresförhållande utan att iaktta den uppsägningstid som gäller enligt lag. En hyresgäst kan vidare med bindande verkan avstå från rätten till hyresavdrag efter att en skada eller brist har uppkommit. Så kan dock inte ske i hyresavtalet med avseende på skador eller brister som kan uppkomma i framtiden. Detta överensstämmer med det som gäller enligt 12 kap. 1 e § jordabalken.

Hyresavtalet

5 § Hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Paragrafen anger när ett hyresavtal ska upprättas skriftligt. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Både muntliga och skriftliga avtal är bindande för parterna. I fråga om när ett bindande avtal har kommit till stånd gäller avtalslagens regler.

Möjligheten att begära att ett skriftligt avtal upprättas får betydelse efter att ett muntligt hyresavtal ingåtts. Även om parterna vid avtalets ingående varit överens om att ett muntligt avtal var tillräckligt, har en part kvar rätten att begära att ett skriftligt avtal upprättas.

Kravet på att avtalet på en parts begäran ska upprättas skriftligt innefattar inte något krav på att avtalet ska undertecknas. Det finns inte heller någon sanktion kopplad till bestämmelsen, om en part skulle vägra medverka till att upprätta ett skriftligt avtal.

Även om ett hyresavtal inte behöver vara skriftligt för att vara bindande, finns det ändå en del situationer där det har betydelse om det finns ett skriftligt avtal. Förutom att det minskar risken för att det uppstår tvister eller osäkerhet kring avtalets innehåll har det betydelse vid överlåtelse av fastigheten till en ny ägare (se 7 kap. 11–15 §§ jordabalken) och vid utmätning av fastigheten (se 12 kap. 25 § utskökningsbalken och 7 kap. 16 § jordabalken).

Paragrafen motsvarar 12 kap. 2 § första stycket jordabalken.

Hyrestiden

6 § Hyresavtalet gäller tills vidare, om inte en bestämd hyrestid avtalats.

Paragrafen behandlar hyrestiden. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Hyresavtalet gäller som utgångspunkt tills vidare. Begreppet motsvarar det som i 12 kap. 3 § jordabalken benämns obestämd tid. Den rättspraxis som finns rörande vilka avtal som anses ingångna på bestämd respektive obestämd tid är vägledande även för vilka avtal som gäller tills vidare.

Om parternas avtal inte behandlar hyrestiden ska avtalet anses vara ett hyresavtal som gäller tills vidare. Det som sägs om uppsägning i 7 kap. 2 § gäller då.

Parterna är fria att komma överens om att hyresavtalet ska gälla för en bestämd tid, till exempel ett år. Så kan i praktiken ofta antas bli fallet. Det som sägs om upphörande av hyresavtalet i 7 kap. 1 § gäller då.

2 kap. Hyran

Avtalsvillkor om hyran

1 § När ett hyresavtal ingås för en lägenhet ska hyresvärden och hyresgästen komma överens om hyrans storlek. Hyran ska vara bestämd till beloppet.

Parterna får trots första stycket avtala om att ersättning för nyttigheter såsom kostnader för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp ska betalas med ett belopp som motsvarar kostnaden för förbrukningen.

Om parterna inte har kommit överens om hyrans storlek enligt första stycket, ska hyran betalas med ett skäligt belopp. Vid bedömningen ska beaktas i första hand parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet ingicks och i andra hand vad som var gängse hyra för liknande lägenheter vid den tidpunkten.

Paragrafen behandlar hur hyrans storlek ska bestämmas. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.4.

Av första stycket följer att en hyresvärd och en hyresgäst som ingår hyresavtal är fria att komma överens om hur stor hyran ska vara. Utbud och efterfrågan kommer i normalfallet att styra vilken hyra som sätts för en viss lägenhet på en viss ort. Enligt huvudregeln ska hyran vara bestämd till beloppet i avtalet.

Enligt *andra stycket* behöver ersättning för vissa nyttigheter inte vara till beloppet bestämd, även om sådan ersättning utgör en del av hyran. Det är alltså ett undantag från förbudet mot rörlig hyra i första stycket. Uppräkningen av nyttigheter är exemplifierande. Ersättningen ska i sådant fall motsvara den uppmätta förbrukningen av eller kostnaden för en viss nyttighet.

Har parterna inte kommit överens om hyrans storlek i enlighet med vad som anges i första stycket, ska enligt *tredje stycket* hyran betalas med ett skäligt belopp. Det kan till exempel vara så att parterna har kommit överens om att hyresgästen i och för sig ska betala hyra för upplåtelsen, men inte (såvitt kan visas) kommit överens om hur hög hyran ska vara. Det kan också vara så att parterna kommit överens om hyran men att villkoret strider mot första stycket. Någon överenskommelse om hyrans storlek enligt första stycket föreligger då inte.

Vid bedömningen av vad som är ett skäligt belopp för den aktuella lägenheten ska i första hand parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades beaktas. Utgångspunkten är alltså att parternas avsikt vid hyresavtalets ingående i första hand ska tillmätas betydelse. Om parterna kommit överens om hyrans storlek men att den i någon del är rörlig på ett sätt som inte är tillåtet är det naturligt att utgå från parternas överenskomna hyresnivå och bestämma hyran med ledning av denna. Om hyresvärden har tillgodoräknats hyreshöjningar på grund av ett sådant otillåtet villkor, kan det finnas skäl att bortse från dessa när hyran bestäms.

Om omständigheterna kring avtalets tillkomst inte ger tillräcklig ledning, får en jämförelse göras med liknande lägenheter. Hyran får då bestämmas med hänsyn tagen till vad som var gängse hyra för liknande lägenheter när avtalet för den aktuella lägenheten ingicks. Om det inte finns någon hyresnivå som parterna åsyftat, kan hyran behöva bestämmas i princip uteslutande med ledning av vad som är gängse hyra. Ledning kan hämtas från 2 kap. 5 §. Den bestämmelsen utgår från att hyresnämnden ändrar hyran endast om utredningen ger stöd för det. En tingsrätt måste bestämma en skälig hyra. Domstolen kan därför vara något friare i vilket material som beaktas och ytterst får en rent normativ bedömning göras. Så långt det är möjligt bör dock bedömningen struktureras enligt det som sägs i 2 kap. 5 §.

Betalning av hyran

2 § Hyran ska betalas i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

Parterna får avtala att hyran för den första kalendermånaden ska betalas vid en tidigare tidpunkt än den som anges i första stycket.

Paragrafen anger när hyran ska betalas. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.4.

Bestämmelsen avser hyra som ska betalas i pengar. Ska hyra utgå genom annan prestation än betalning i pengar är parterna fria att komma överens om när det ska ske.

Av *första stycket* följer att hyran ska betalas månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads början. Hyresvärden kan inte kräva att hyresgästen betalar mer än en månadshyra i förskott.

Hyresperioder där hyran ska beräknas för kortare tid än en månad blir främst aktuellt när det rör sig om korta hyresförhållanden på mindre än en månad eller hyresförhållanden som påbörjas i mitten av en månad. Hyran för sådana korta perioder ska betalas senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

Andra stycket utgör ett undantag när det gäller hyran för den första kalendermånaden. Parterna får avtala att den första månadshyran ska betalas vid en tidigare tidpunkt än den sista vardagen före den månadens början.

3 § Hyran ska betalas genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, om inte annat har avtalats. Om hyran ska betalas på en ort utanför Sverige, är hyresvärden skyldig att stå för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

Paragrafen anger hur hyran ska betalas och när den ska anses betald. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.4.

Bestämmelsen skiljer sig från 12 kap. 20 § jordabalken på så sätt att huvudregeln om att hyran ska betalas i hyresvärdens hemvist inte gäller. I stället är utgångspunkten att hyran ska betalas genom

en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare. Vill parterna att hyran ska betalas kontant eller på något annat sätt får de avtala om detta. I övrigt stämmer paragrafen överens med nämnda paragraf i jordabalken.

Ändring av hyran enligt ett villkor i hyresavtalet

4 § Parterna får avtala om att hyran ska ändras enligt ett index.

Den part som vill att hyran ska ändras enligt ett sådant villkor som avses i första stycket ska skriftligen meddela motparten detta. Om motparten begär det ska parten ge honom eller henne ett underlag som visar hur hyresändringen beräknats.

Den nya hyran börjar gälla vid det månadsskifte som inträffar minst en månad efter att ett meddelande enligt andra stycket har skickats. Den tidigare hyran måste dock ha gällt i minst ett år.

Paragrafen behandlar indexjustering av hyran. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.4.

Av *första stycket* framgår att parterna får avtala att hyran ska ändras enligt ett index. Det naturliga är att parterna kommer överens om att hyran ska ändras enligt ett index i samband med att de ingår hyresavtalet. Det finns dock inget som hindrar att en sådan överenskommelse ingås senare. Överenskommelsen blir i sådant fall att betrakta som ett tillägg till hyresavtalet, och därmed ett villkor i detsamma. Har parterna avtalat att hyran ska ändras enligt ett index gäller det tills hyresavtalet löpt ut, eller tills parterna avtalar att hyran inte längre ska ändras på det sättet.

Parterna är fria att bestämma vilket index som ska användas. Det vanligaste torde vara att använda konsumentprisindex (KPI). Framgår det inte av avtalet vilket index som ska användas, kan hyran inte ändras enligt något index, om inte ett tilläggsavtal träffas i den delen. Om hyresavtalet gäller tills vidare får hyresvärden säga upp avtalet och ingå ett nytt avtal med villkor om att hyran ska ändras enligt ett index. Gäller hyresavtalet för bestämd tid kan det inte sägas upp i förtid, utan hyresvärden får då vänta tills hyresavtalet löpt ut och sedan ingå ett nytt avtal med villkor om att hyran ska ändras enligt ett index.

Såväl hyresvärden som hyresgästen har rätt att få hyran ändrad enligt det index som avtalats. Index kan förändras negativt, även

om det är ovanligt. I praktiken är ett indexvillkor uppställt i hyresvärdens intresse.

Enligt *andra stycket* ska den som vill att hyran ska ändras skriftligen meddela motparten detta. Några särskilda krav på meddelandets innehåll finns inte, men motparten måste kunna förstå att det begärs en ändring av hyran enligt indexklausulen och vilken ändring som begärs.

Hyran justeras enligt indexklausulen och hyresvärden kan inte utöka sin rätt genom innehållet i meddelandet. Om indexklausulen ger hyresvärden rätt till en höjning om 2,3 procent och hyresvärden i meddelandet anger att höjningen ska göras med fem procent, har hyresvärden alltså inte rätt till en höjning om mer än 2,3 procent.

Hyresvärden är på begäran av hyresgästen skyldig att lämna underlag om hur hyran har beräknats. Om ett sådant skickats med vid den första begäran om hyresändring behöver något nytt underlag inte skickas. Hyresgästen kan då kontrollera om beräkningen är rätt. Underlaget tjänar alltså till att parterna ska kunna reda ut och enas om vilken höjning som följer av det indexvillkor som parterna avtalat om. Om hyresgästen har invändningar får dessa framföras. Kan parterna inte enas får frågan ytterst lösas rättsligt. Så kan dock sällan väntas bli fallet då en oenighet kommer att avse små belopp.

Meddelandet kan skickas på det sätt som anges i 8 kap. 2 §, antingen till mottagarens vanliga adress eller en elektronisk adress som motparten lämnat uppgift om.

Av *tredje stycket* följer att den nya hyran får börja gälla tidigast från det månadsskifte som inträffar en månad efter att meddelande med en begäran om ändring av hyran har skickats. Har det inte angetts en senare tidpunkt i meddelandet, börjar den nya hyran gälla från det månadsskifte som inträffar en månad efter att meddelandet skickades.

Om ett meddelande skickas i mitten av augusti börjar alltså ändringen av hyran att gälla från och med den första oktober (som enligt huvudregeln betalas i förskott i slutet av september).

Med meddelande åsyftas begäran om ändring av hyran. Det underlag som hyresgästen kan efterfråga är alltså inte nödvändigt för att en ändring av hyran ska börja gälla. Däremot kan frånvaron av ett sådant få betydelse för hur man ska se på hyresgästens försummelse att betala det förhöjda hyresbeloppet. Om hyresvärden inte på be-

gäran klargör hur det beräknats kan det tala för att en betalningsförsummelse som avser hyreshöjningen är ringa.

Hyran får ändras när den tidigare hyran har gällt i minst ett år. Det innebär att någon ändring av hyran inte får ske under det första året från det att den hyra som avtalades när hyresavtalet ingicks började tillämpas. Hyran kan inte heller ändras oftare än med ett års intervall. Hyresändring enligt index kan alltså bli aktuell endast för hyresavtal som gäller tills vidare eller för tidsbestämda avtal som gäller för längre tid än ett år. Om parterna har ingått ett tidsbestämt avtal för en tid om ett år eller kortare, och väljer att ingå ett nytt hyresavtal när den första avtalsperioden löpt ut är det frågan om ett nytt hyresavtal (även om hyresförhållandet är detsamma) och då bestäms hyran på nytt. Det gäller även om hyrans storlek är densamma som i det tidigare hyresavtalet.

Om hyresvärden till exempel av misstag låtit bli att begära ändring av hyran efter ett år, och i stället gör det efter ett och ett halvt år, kan den uteblivna hyreshöjningen inte kompenseras på något sätt. Den nya hyran får då beräknas utifrån index som gällde vid den tidpunkt när hyresändringen begärdes, men det finns ingen rätt till kompensation för tiden dessförinnan.

Har den nya hyran begärts från en tidpunkt som inträffar innan det har gått ett år sedan hyran senast bestämdes, eller om det inte har angetts i meddelandet när den nya hyran ska börja gälla och det vid aktuellt månadsskifte inte har gått ett år sedan hyran senast bestämdes, börjar den nya hyran i stället att gälla när det har gått ett år sedan hyran senast bestämdes.

Prövning av hyran hos hyresnämnden

5 § Om hyresgästen vill att hyran ska ändras på annat sätt än som avses i 4 §, får han eller hon ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran.

Om hyran för lägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter hyrs ut, ska hyresnämnden fastställa den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand sådana liknande lägenheter.

Paragrafen behandlar hyresnämndens prövning av hyran. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.4.

Vid privatuthyrning har parterna stor frihet att komma överens om hyrans storlek när avtalet ingås (jämför 2 kap. 1 §). Paragrafen

kan sägas sätta en gräns för den friheten. Ett villkor i strid med denna paragraf är gällande till dess det ändrats och hyresgästen således skyldig att betala hyran enligt det. Om ett hyresvillkor ändras, påverkar det hyresgästens skyldighet att betala hyra för tiden efter att villkorsändringen börjat gälla.

Till skillnad från det som gäller enligt 12 kap. jordabalken är utgångspunkten att den avtalade hyran ska gälla mellan parterna. Det visar sig bland annat i att hyresvärden inte har någon möjlighet att begära en ändring av hyresvillkoret. Om parterna inte har avtalat att hyran ska ändras enligt ett index, har hyresvärden ingen möjlighet att mot hyresgästens vilja höja hyran innan hyresavtalet löpt ut. När hyresavtalet har löpt ut är parterna fria att komma överens om vilken hyra som ska gälla om de ingår ett nytt hyresavtal, eller om hyresvärden ingår hyresavtal med en ny hyresgäst.

Paragrafen är alltså en skyddsregel för hyresgästen för sådana fall där hyresvärden tagit ut en för hög hyra.

Enligt *första stycket* har en hyresgäst som vill att hyran ska ändras på annat sätt än enligt ett index, möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran. Hyresgästen har rätt att ansöka om ändring (i praktiken sänkning) av hyran oavsett om parterna har avtalat att hyran ska ändras enligt ett index eller inte. Det finns inget krav på att hyresgästen måste meddela hyresvärden att ändring av hyran begärs, innan ansökan till hyresnämnden görs.

Av *andra stycket* framgår hur hyresnämnden ska göra sin prövning av hyran. Den prövning som hyresnämnden ska göra påminner om den som görs vid allmänna skälighetsbedömningar, även om normen inte är densamma. Ramen för hyresnämndens prövning är hyran enligt avtalet och den ändring som hyresgästen begär.

Prövningen görs i flera steg. Först behöver hyresnämnden identifiera om det finns lägenheter som liknar prövningslägenheten. Det är i första hand hyresgästen som ska bidra med utredning i denna del. Prövningen utgår i större utsträckning än den som görs enligt 12 kap. 55 § jordabalken från jämförelsematerialet. Det är inte tanken att hyresnämnden ska avgöra frågan på grundval av enbart sin kännedom om det allmänna hyresläget på orten.

Det är självklart endast lägenheter för vilka privatuthyrningslagen är tillämplig som beaktas. En jämförelse med lägenheter vars hyror sätts enligt bruksvärdet saknar således normalt relevans för prövningen.

De lägenheter som läggs fram som jämförelsematerial ska likna prövningslägenheten. För att bedöma om så är fallet behövs till en början utredning om prövningslägenhetens egenskaper. Den kan bestå av en beskrivning av lägenhetens kvaliteter och brister samt normalt fotografier som ger en bild av lägenhetens skick. Detta torde normalt inte vara något problem eftersom både hyresvärden och hyresgästen väl känner till prövningslägenhetens egenskaper. En annan sak är att de kan vara oense om hur dessa ska värderas.

Kravet på att jämförelselägenheterna ska likna prövningslägenheten ska inte ställas alltför högt. Det är inte fråga om lägenheter som skulle kunna ligga till grund för en så kallad direktjämförelse enligt 12 kap. 55 § första stycket jordabalken. I stället är det avgörande om de är så pass lika prövningslägenheten att de är relevanta för att bedöma hyresnivån för den. Lägenheterna behöver då vara något sånär lika i fråga om storlek, standard och skick samt vara belägna i samma område eller i områden med samma prisklass. Att någon lägenhet till exempel har balkong, tvättmaskin, är något större eller mindre eller belägna på olika ställen i huset bör generellt inte innebära så stora skillnader att de inte kan användas som jämförelsematerial. Nämnden får vid prövningen göra en sammanvägd ungefärlig bedömning av varje lägenhets kvaliteter.

Det får i allmänhet krävas att mer än en enstaka lägenhet åberopas. Hur många som behövs kan variera beroende på omständigheterna. I normalfallet kan antas att hyresnivån för tre liknande lägenheter är tillräckligt.

Om hyresnämnden bedömer att det finns liknande lägenheter återstår att bedöma hur deras hyror ska beaktas vid bedömningen av prövningslägenhetens hyra. I den delen får hyresnämnden göra en samlad bedömning av uppgifterna om hyra som förekommer i ärendet. Det handlar alltså inte om att ta hyran för den lägenhet som är mest lik prövningslägenheten utan om att göra en prognos av vad som är den mest sannolika hyran när liknande lägenheter hyrs ut.

Det sagda kan illustreras med ett exempel. En hyresgäst har en hyra om 15 000 kr per månad för en lägenhet om 34 kvm. I hyresnämnden lägger hyresgästen fram utredning om fyra liknande lägenheter i samma område som har månadshyror om 9 000 kr (31 kvm), 10 500 kr (32 kvm), 11 500 kr (33 kvm) och 12 000 kr (36 kvm). Hyresnämnden bedömer att liknande lägenheter i allmänhet hyrs

ut till 11 500 kr. Hyran överstiger då väsentligt det beloppet. Hyran fastställs till ett skäligt belopp, vilket motsvarar 11 500 kr.

Kommer nämnden fram till att hyran för provningslägenheten inte är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter, ska någon ändring av hyran inte ske.

Det är i första hand liknande hyror för liknande lägenheter som ska beaktas. Det finns alltså inget förbud mot att även beakta annan utredning men den förväntas vara av underordnad betydelse om det finns liknande lägenheter att jämföra med. Omständigheterna kan dock variera och hyresnämnden har ett utrymme att anpassa provningen därefter.

Det ankommer som framgår ovan på sökanden, det vill säga hyresgästen, att beskriva lägenhetens standard och skick samt förklara varför den överenskomna hyran ska anses vara väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter. Utgångspunkten är att hyresnämnden inte ska behöva besiktiga provningslägenheten och jämförelselägenheterna (jämför 17 § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Provningslägenheten får i stället grunda sig på jämförelsematerial i form av till exempel annonsdata med bilder på andra hyresobjekt eller information om andra hyresförhållanden som parterna får fram på egen hand. Exempel på annan utredning som skulle kunna få viss betydelse är hyresstatistik. Vilken betydelse sådan kan få beror dock på hur den är utformad och därmed vilka slutsatser som kan dras av den.

Hyresnämnden ska ändra hyran endast om den är väsentligt högre än marknadshyran för lägenheten. Exakt var gränsen ska gå går inte att säga, utan det får bedömas i varje enskilt fall och avgöras i rättstillämpningen. Det kan också bero på hur det underlag som finns tillgängligt förhåller sig till provningslägenheten. Är hyran mer än tio procent högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter torde den i ett normalfall anses vara väsentligt högre än marknadshyran.

Om hyresgästen inte kan få fram underlag som talar för att hyran för provningslägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter ska någon sänkning av hyran inte göras.

Kommer nämnden fram till att hyran för provningslägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter, ska nämnden bestämma hyran till skäligt belopp. Begrep-

pet skäligt belopp har här en annan innebörd än vad det har vid en bruksvärdesprovning enligt 12 kap. 55 § jordabalken. När nämnden ska bestämma hyran till skäligt belopp är det den hyra som provningslägenheten, vid en jämförelse med den hyra som i allmänhet tas ut för liknande lägenheter, mest sannolikt skulle hyras ut för.

Vid provning av hyran för möblerat eller omöblerat rum får hyresnämnden göra en uppskattning av hyran för den uthyrda delen av bostaden. Provningen går då till på samma sätt där det avgörande är vilken hyra ett liknande rum betingar vid uthyrning. Det är alltså inte fråga om att uppskatta hyran för den totala bostaden och sedan göra en proportionering (jämför 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken). En jämförelse får göras med liknande objekt. Vid jämförelse med andra lägenheter får beaktas bland annat hur stor yta som enbart hyresgästen nyttjar och vilka delar som han eller hon nyttjar tillsammans med andra.

Tidpunkt för när hyresvillkoren börjar gälla

6 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyran anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Hyresnämnden ska besluta att den nya hyran ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en annan tidpunkt.

Om hyran sänks för förfluten tid, ska hyresvärden samtidigt förpliktas att till hyresgästen betala tillbaka vad han eller hon till följd av beslutet har tagit emot för mycket plus ränta. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess beslutet fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Paragrafen anger vad som gäller i de fall hyresnämnden beslutar att ändra hyran. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.4.

Av *första stycket* framgår att hyresnämndens beslut om ändrade villkor anses som villkor för fortsatt uthyrning. Det överensstämmer med det som gäller enligt 12 kap. 51 § jordabalken.

Enligt *andra stycket* ska hyresnämnden, i de fall den ändrar hyresvillkoren, som huvudregel besluta att de ändrade villkoren ska gälla från den dag då ansökan kom in till hyresnämnden. Hyresnämnden kan framför allt ha anledning att välja en tidigare tidpunkt. Så skulle kunna vara fallet om det finns tydliga missförhållanden. En annan situation är om hyresvärden förhandlat med hyresgästen på ett sådant sätt att han eller hon kan lastas för att en ansökan dröjt. Det

ska då inte drabba hyresgästen att han eller hon försökt förhandla konstruktivt.

Tredje stycket reglerar hyresvärdens återbetalningsskyldighet till hyresgästen, när hyresnämnden beslutat att ändra (sänka) hyran. När hyresnämnden ändrar villkoren från dagen för ansökan, (eller från en tidigare tidpunkt som innebär att för mycket hyra för förfluten tid har betalats) ska den samtidigt förplikta hyresvärderna att betala tillbaka hyra som han eller hon till följd av hyresnämndens beslut kan ha tagit emot för mycket.

3 kap. Deposition

Hur en deposition får göras

1 § Som säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs får parterna komma överens om att hyresgästen ska deponera ett belopp som motsvarar högst tre månadshyror. Beloppet ska deponeras senast när den första hyran ska betalas, om inte annat har avtalats.

Deponering får ske hos ett företag eller hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger.

När ett belopp deponeras ska hyresgästen skriftligen lämna de uppgifter om hyresförhållandet som behövs. Mottagaren av depositionen ska utan dröjsmål underrätta hyresvärderna om den.

Paragrafen behandlar möjligheten för hyresvärderna och hyresgästen att avtala om deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.5.

Frågan om deposition behandlas i fyra paragrafer. Utöver denna paragraf framgår av 2 § vilka krav som ställs på den som tagit emot en deposition. I 3 § anges följden av att kraven i 2 § inte följs. 4 § behandlar länsstyrelsens hantering av depositioner enligt lagen.

Av *första stycket* framgår att parterna får avtala om att hyresgästen till säkerhet för att avtalet fullgörs ska deponera ett belopp som motsvarar högst tre månadshyror. En deposition i lagens mening syftar alltså till att ge hyresvärderna en säkerhet för det fall hyresgästen inte fullgör sina prestationer på ett korrekt sätt.

När parterna ingår ett hyresavtal uppstår dels förpliktelser enligt avtalet, dels förpliktelser som följer av lag. Med att hyresavtalet fullgörs avses både förpliktelser enligt avtalet och förpliktelser enligt lag på grund av hyresavtalet. En deposition utgör alltså en säkerhet för samtliga förpliktelser, oavsett om de följer av avtalet eller av lag.

Ett exempel på det förra är att hyran betalas och på det senare att hyresgästen vårdar lägenheten väl så att den inte skadas (5 kap. 2 §).

En deposition får uppgå till högst tre månadshyror. Med månads-hyra avses det totala belopp som hyresgästen betalar till hyresvärden per månad, alltså inklusive ersättning för nyttigheter, möblering eller annat. Om vissa månader är hyresfria får beräkningen av beloppet som kan deponeras ändå göras utifrån de månader för vilka hyra betalas. Om hyran är rörlig i viss del, till exempel beroende på förbrukning av el, får en försvarlig uppskattning göras.

Det är månadshyran vid hyresavtalets ingående som avses. Om hyran höjs under hyrestiden, innebär det inte att hyresgästen behöver betala ytterligare belopp i deposition så att depositionen motsvarar tre månadshyror av den nya hyran.

Lagen är som huvudregel tvingande till förmån för hyresgästen (se 1 kap. 4 §). En följd av det är att ett villkor om deposition av ett större belopp än tre månadshyror inte är bindande för hyresgästen. Hyresgästen har då rätt att få tillbaka det överskjutande beloppet.

Det finns i och för sig inget som hindrar att parterna under pågående hyresförhållande kommer överens om att hyresgästen ska deponera ett visst belopp. Det kan vara en lämplig lösning om båda parter vill att hyresförhållandet ska förlängas, men hyresvärden av någon anledning fått skäl att ifrågasätta hyresgästens möjligheter att fullgöra avtalet, till exempel på grund av ändrade anställningsförhållanden.

Bestämmelserna gäller även om säkerhet i form av pengar betecknas som pant. Det avgörande är alltså inte vad parterna kallar säkerheten, utan vad den utgörs av. Säkerhet som utgörs av annat än pengar omfattas inte av reglerna, utan då gäller allmänna regler om pant. Paragrafen reglerar inte heller hyresvärdens möjlighet att kräva borgen eller bankgaranti som säkerhet.

Det finns inte något krav på att överenskommelsen om deposition ska vara skriftlig. Det ligger i linje med att det inte heller finns något krav på att hyresavtalet ska vara skriftligt. Det är dock naturligt att så är fallet.

Andra stycket anger att deponering får ske hos ett företag eller hos länsstyrelsen i det län där fastigheten ligger. Den som tar emot en deposition ska uppfylla de krav som anges i 2 §. Ett villkor som anger att en deposition ska ske på annat sätt är alltså i strid med lagen.

Parterna kan utforma ett villkor om deposition på olika sätt. Ett sätt är att det i hyresavtalet anges hos vilket företag depositionen ska göras. Ett annat är att det i avtalet anges att deposition ska göras hos länsstyrelsen. Hyresgästen är då skyldig att fullfölja villkoret så länge kraven i 2 § är uppfyllda av den som tar emot depositionen. Det kan också förekomma att det i hyresavtalet endast anges att ett belopp ska deponeras enligt denna paragraf eller enligt lagen. Ett sådant villkor är också acceptabelt. Det är inte nödvändigt att villkoret i 2 § upprepas så länge hyresgästen enligt avtalet är fri att deponera hyran hos ett företag som lever upp till kraven i den paragrafen. Det är i en sådan situation upp till hyresgästen att bestämma hos vilken aktör pengarna ska deponeras.

Om parterna har villkorat hyresavtalet av en deposition kan olika frågor uppkomma. Många av dessa frågor är snarast avtalsrättsliga. Om villkoret om deposition är i strid med lagen är det inte bindande mot hyresgästen. Hyresvärden kan då inte lagligen kräva att villkoret fullgörs. En konsekvens av detta är att hyresavtalet inte upphör att gälla, om inte villkoret fullgörs av hyresgästen (jämför 7 kap. 3 § första stycket 1).

Vad som utgör ett företag i här avsedd mening torde sällan orsaka problem. Ett aktiebolag som bedriver verksamhet där det ingår att ta emot depositioner torde vara det vanligast förekommande exempel. En fysisk person kan förvisso bedriva näringsverksamhet men utgör inte ett företag i den mening som avses här. I ett sådant fall sker depositionen hos en fysisk person. I att depositionen görs hos ett företag ligger att företaget ska ha en egen förmögenhetsmassa som är skild från de fysiska personer som äger eller företräder det.

Enligt *tredje stycket* ska hyresgästen vid deponering skriftligen lämna de uppgifter om hyresförhållandet som behövs till företaget eller länsstyrelsen. Normalt är det lämpligt att skicka med en kopia av hyreskontraktet. Det finns dock inget krav på att den som tar emot en deposition får en kopia av hyreskontraktet; det finns ju inte något krav på att ett giltigt hyresavtal behöver vara skriftligt. Det viktiga är att den som tar emot depositionen får del av de uppgifter som behövs för att kunna bedöma depositionens riktighet och uppfylla kraven i 2 §.

Det som behövs är till en början uppgifter om vem som är hyresgäst och hyresvärd. Kontaktuppgifter till båda parter måste finnas. Det behöver även finnas en uppgift om vilket hyresobjekt deposi-

tionen avser och hur hög månadshyran är. Även hyrestiden bör normalt behövas för att kunna hantera depositionen på rätt sätt.

När hyresgästen har deponerat beloppet ska mottagaren av depositionen utan dröjsmål underrätta hyresvärden om den gjorda depositionen. Underrättelsen måste innehålla information om vem som deponerat beloppet, hur stort belopp som deponerats och vilket hyresobjekt som avses. Det är hyresgästens ansvar att lämna hyresvärdens kontaktuppgifter till företaget eller länsstyrelsen. Normalt bör en underrättelse om gjord deposition kunna skickas till hyresvärden med e-post.

Hur det deponerade beloppet ska hanteras

2 § Den som tagit emot en deposition ska

1. hålla den avskild för hyresgästens räkning enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel,
2. genast placera den på ett räntebärande konto,
3. ge hyresgästen rätt till räntan,
4. ge hyresgästen rätt att få ut beloppet endast om
 - a. hyresvärden har medgett det, eller
 - b. tre månader har gått sedan hyresförhållandet upphörde och det inte pågår en tvist om medlen som har anmälts till företaget eller länsstyrelsen,
5. ge hyresvärden rätt att få ut beloppet endast om
 - a. hyresgästen har medgett det,
 - b. en domstol har beslutat att hyresvärden har den rätten, ellerhyresvärden har tagit över hyresgästens anspråk enligt 3 § andra stycket.

Paragrafen anger vilka krav som ska uppfyllas av den som tagit emot en deposition enligt 1 §. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.5.

I fem punkter anges vilka villkor som ska gälla för avtalet om deposition. Villkoren ska vara uppfyllda oavsett om beloppet deponeras hos ett företag eller hos länsstyrelsen. Att länsstyrelserna kommer att uppfylla villkoren torde det normalt inte vara några tveksamheter kring. Det är alltså framför allt fråga om att bedöma om ett visst företag erbjuder villkor som motsvarar lagens krav på deposition. Om ett företag enligt villkoren gör det men i praktiken hanterar depositionen på ett felaktigt sätt i ett visst fall, har det alltså fortfarande varit fråga om en deposition som uppfyller lagens krav (jämför 3 § om deposition i strid med lagen). Hyresgästen får

i sådant fall rikta anspråk mot företaget på grund av felaktig hantering av depositionen.

Om en seriös aktör väljs kommer det i praktiken ofta vara tillräckligt att företaget anger att det uppfyller lagens krav på deposition.

Om företaget enligt sina avtalsvillkor inte åtagit sig att följa kraven i denna paragraf, finns ingen garanti för att kraven följs. Det är då inte en fråga om en deposition som uppfyller kraven oavsett hur depositionen faktiskt hanteras.

Utöver det ska kraven enligt denna paragraf framgå av företagets villkor för depositionen. Gör de inte det kan parterna inte bedöma om företaget uppfyller kraven på deposition, och det kan då heller inte röra sig om en lagenlig deposition.

Enligt *första punkten* ska det deponerade beloppet hållas avskilt för hyresgästens räkning. För att säkra separationsrätt till det deponerade beloppet ska avskiljande ske enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel. Pengarna ska hållas avskilda från företagets egna tillgångar. Hålls de inte avskilda är det inte säkert att de är skyddade från företagets borgenärer, om företaget hamnar på obestånd. Det är inget krav att pengarna hålls åtskilda även från andra hyresgästers deponerade belopp, utan det viktiga är att de inte sammanblandas med företagets egna tillgångar (jämför NJA 1994 s. 506 och NJA 1998 s. 275). Företaget kan alltså placera deponerade belopp från flera hyresgäster på ett och samma konto utan att separationsrätten går förlorad (jämför tredje stycket lagen om redovisningsmedel och NJA 1994 s. 506).

För att separationsrätt ska föreligga ska avskiljandet ske utan dröjsmål. Hur lång tid som kan gå utan att det föreligger dröjsmål kan variera något beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, men normalt ska avskiljande ske inom ett par dagar från mottagandet (jämför till exempel NJA 2012 s. 391 och NJA 1987 s. 18).

Den *andra punkten* anger att det deponerade beloppet genast ska placeras på ett räntebärande konto. Om det allmänna ränteläget förändras så att ränta inte utgår på konton, bryter inte depositarien på grund av det mot denna punkt. Det finns en skyldighet att placera pengarna på ett konto som är räntebärande. Det ligger sedan i sakens natur att den ränta som utgår varierar i takt med att det allmänna ränteläget förändras. Dröjsmål får bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

Enligt den *tredje punkten* ska hyresgästen ha rätt till räntan på det deponerade beloppet. Räntan ska betalas ut när hyresgästen eller hyresvärden har rätt att lyfta hela eller delar av det deponerade beloppet. Hyresgästen har alltså ingen rätt att löpande få räntan utbetald.

Den *fjärde punkten* behandlar hyresgästens rätt att få ut hela eller delar av det deponerade beloppet.

Hyresgästen har alltid rätt att få ut det deponerade beloppet eller delar av det om hyresvärden har medgett det. Så snart ett hyresförhållande upphör bör det vanliga vara att hyresvärden medger att hyresgästen ska få tillbaka det deponerade beloppet, om hyresvärden inte tänker göra något anspråk gällande mot hyresgästen. I normalfallet ska hyresgästen alltså inte behöva vänta tre månader innan han eller hon får tillbaka sin deposition. Att hyresvärden medger att hyresgästen har rätt att få tillbaka hela eller en del av det deponerade beloppet kan också vara fallet till exempel om hyresförhållandet har pågått en tid och hyresvärden bedömer att någon säkerhet för att hyresgästen ska fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtalet inte längre behövs.

När tre månader har gått sedan hyresförhållandet upphörde har hyresgästen alltid rätt att få tillbaka det deponerade beloppet, om det inte pågår en tvist om medlen som har anmälts till företaget eller länsstyrelsen.

Hyresförhållandet upphör den dag till vilken en giltig uppsägning gjorts av antingen hyresgästen eller hyresvärden. Det spelar ingen roll om hyresgästen flyttar från lägenheten vid en tidigare tidpunkt, eftersom hyresförhållandet och parternas förpliktelser enligt hyresavtalet gäller till den dag lägenheten sagts upp. Skulle hyresvärden godkänna att hyresgästen säger upp lägenheten till en tidigare tidpunkt än vad som gäller enligt lagen gäller dock det och hyresförhållandet upphör vid denna tidpunkt.

Med tvist om medlen avses att hyresvärden väckt talan i domstol mot hyresgästen. Parterna har då haft tre månader på sig att på egen hand komma överens i fråga om depositionen. Det är hyresvärdens ansvar att i rätt tid informera företaget eller länsstyrelsen om att det pågår en tvist om de deponerade medlen. Det görs lämpligen genom att hyresvärden skickar en kopia på stämningsansökan, med angivande av tingsrättens målnummer, till företaget eller länsstyr-

elsen. Den som innehar depositionen kan då enkelt kontrollera att det verkligen pågår en tvist mellan parterna.

En tvist vid tingsrätten kommer att handla om att hyresvärden anser att hyresgästen inte har fullgjort sina förpliktelser i någon del. Det kan vara fråga om att hyresgästen inte betalat hyran fullt ut eller haft sönder något i lägenheten. Hyresvärden får då föra en talan som går ut på att han eller hon har rätt att lyfta visst belopp av depositionen för att täcka den fordran som görs gällande. Om tvisten gäller ett lägre belopp än depositionen, har hyresgästen rätt att efter tre månader få tillbaka den del av depositionen som överstiger det omvistade beloppet. I den del pågår nämligen inte någon tvist.

Den *femte punkten* reglerar hyresvärdens rätt att få ut hela eller delar av det deponerade beloppet.

Hyresvärden har alltid rätt att få ut hela eller delar av det deponerade beloppet om hyresgästen har medgett det. Ett sådant medgivande kan bli aktuellt såväl under hyresförhållandet som när det har upphört.

Om lägenheten skadas under hyrestiden, och hyresgästen är ansvarig för skadan, eller om hyresgästen inte betalar hyran, kan hyresgästen medge att hyresvärden får täcka kostnaden genom uttag från depositionskontot.

Hyresvärden har också rätt att få ut hela eller delar av det deponerade beloppet om en domstol har beslutat att hyresvärden har rätt till det. För att möjligheten ska kunna utnyttjas måste hyresvärden ha väckt talan mot hyresgästen inom tre månader från det att hyresförhållandet upphörde. Hyresvärden måste också inom samma tid ha anmält till företaget eller länsstyrelsen att det pågår en tvist om det deponerade beloppet. Har hyresvärden inom den angivna tiden inte väckt talan mot hyresgästen, eller väckt talan men inte anmält det, har hyresgästen rätt att enligt fjärde punkten få ut det deponerade beloppet.

Hyresvärden har även rätt att få ut det deponerade beloppet om han eller hon har tagit över hyresgästens anspråk enligt 3 § andra stycket. Se närmare kommentaren till nämnda paragraf.

Det kontraktuella förhållandet till depositarien behandlas inte närmare i lagen. Det får bedömas med ledning av allmänna principer för det fall en tvist skulle uppkomma, till exempel det som gäller för syssломän. Det ligger i sakens natur att en depositarie måste

agera aktsamt och att det kan styra hur denne ska handla i en viss situation.

Verkan av en felaktig deposition

3 § Om hyresgästen enligt hyresavtalet, eller en anvisning som lämnats av hyresvärden, ska deponera beloppet i strid med 1 § eller hos en aktör som inte kan väntas uppfylla kraven i 2 §, är hyresvärden skyldig att till hyresgästen betala ett belopp som motsvarar det belopp som deponerats felaktigt.

Om hyresvärden har ersatt hyresgästen enligt första stycket övertar han eller hon hyresgästens anspråk på det deponerade beloppet.

Paragrafen behandlar vad som händer om en deposition som görs enligt hyresvärdens instruktion på något sätt är felaktig enligt 1 eller 2 §. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.5.

Enligt *första stycket* är hyresvärden under vissa förhållanden skyldig att betala ett belopp som motsvarar den gjorda depositionen till hyresgästen.

Det förutsätts att depositionen görs enligt villkor i hyresavtalet. Om parterna har angett att deposition ska ske hos ett visst företag men hyresgästen väljer en annan lösning, står inte hyresvärden risken för det. Om det i hyresavtalet endast anges att hyresgästen ska deponera ett belopp enligt lagen får hyresgästen stå risken för att en lösning väljs som inte uppfyller kraven i 1 eller 2 §. Det är alltså endast i de situationer där det enligt villkor i avtalet ska göras en deposition i strid med 1 eller 2 § som krav på betalning enligt denna paragraf kan riktas mot hyresvärden. Vad som är avtalat i denna del blir en fråga om tolkning av parternas avtal.

Om det talats om en deposition och hyresvärden därefter begär att depositionen ska göras på visst sätt och hyresgästen efterkommer det kravet, får det betraktas som en anvisning som lämnats av hyresvärden. Även i den situationen svarar hyresvärden.

Om ett belopp deponeras hos en privatperson är det i strid med 1 §. Hyresvärden är då skyldig att på hyresgästens begäran betala ett motsvarande belopp till hyresgästen.

Om depositionen i och för sig görs till rätt typ av aktör men avser ett för stort belopp, har depositionen också gjorts felaktigt. Hyresvärden är då skyldig att betala en summa som motsvarar det

felaktigt deponerade beloppet, det vill säga det överskjutande beloppet i förhållande till gränsen i 1 § om tre månadshyror.

Därutöver står hyresvärden risken för att ett företag väljs som inte kan väntas leva upp till kraven i 2 §.

Efter att hyresgästen har deponerat beloppet hos det företag som parterna har kommit överens om, är det ingen av parterna som råder över att kraven i 2 § uppfylls. Det är företagets ansvar att uppfylla kraven och parterna får förlita sig på att företaget gör det.

Hyresvärden är endast skyldig att ersätta hyresgästen om depositionen görs hos en aktör som inte kan väntas uppfylla kraven i 2 §. Om en seriös aktör väljs och denna begår ett misstag, kan inget anspråk riktas mot hyresvärden. Det är annorlunda om en aktör väljs där det går att förutse att det kan uppkomma problem; det kan väntas med lagens uttryckssätt. Hyresvärden bär alltså risken för att en depositarie som inte är pålitlig väljs.

En bedömning av om hanteringen av en deposition kan väntas brista får göras med hänsyn till den information som fanns tillgänglig när hyresavtalet ingicks. Det kan till exempel handla om vad som framkommer på företagets webbplats eller annars är känt om bolaget. Några långtgående efterforskningar bör dock inte krävas.

I situationer där deposition skett hos ett företag som är närstående rubbar det förtroendet för att depositionen hanteras korrekt. Det kan då i allmänhet väntas leda till en bristfällig hantering av depositionen. Det gäller framför allt när det är fråga om ett mindre företag där hyresvärden kan utöva kontroll.

Om hyresvärden är skyldig att till hyresgästen betala ett belopp som motsvarar depositionen får hyresvärden enligt *andra stycket* överta hyresgästens anspråk på det deponerade beloppet. Hyresvärden har då rätt att få ut det deponerade beloppet, se 2 § 5 c.

Länsstyrelsens beslut om deposition

4 § Länsstyrelsens beslut med anledning av depositionen får överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns. Vid överklagande gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden.

Förordningen (1927:485) om nedsättning av pengar hos myndighet gäller i tillämpliga delar även pengar som har deponerats hos länsstyrelsen enligt 1 §.

Paragrafen behandlar vissa formfrågor som avser länsstyrelsens hantering av depositioner enligt denna lag. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.5.

Enligt *första stycket* får länsstyrelsens beslut med anledning av en gjord deposition överklagas till tingsrätten på den ort där länsstyrelsen finns.

Enligt *andra stycket* gäller förordningen om nedsättning av pengar hos myndighet i tillämpliga delar för länsstyrelsens hantering av deponerade medel. Av intresse är framför allt det som sägs om hur ärenden ska dokumenteras.

4 kap. Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

Krav på lägenhetens skick

1 § Lägenhetens skick ska vid tillträdet stämma överens med det som

1. framgår av parternas avtal,
2. hyresgästen annars med fog kan förvänta sig med hänsyn till uppgifter som hyresvärden tillhandahållit om lägenheten, eller
3. i allmänhet kan förväntas i övrigt av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller.

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i det skick som anges i första stycket, om inte något annat har avtalats.

Paragrafen anger vilket skick lägenheten ska hålla vid tillträdet respektive under hyrestiden. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.3.

Begreppet skick förekommer även i bland annat 12 kap. 9 § jordabalken. Innebörden är densamma här. Det är således inte bara fråga om lägenhetens fysiska utformning, utan även till exempel ljudstörningar eller tillgång på vatten ingår i lägenhetens skick.

Utgångspunkten är att parterna är fria att komma överens om vilket skick lägenheten ska hålla. Det är en skillnad mot det som gäller för bostadslägenheter enligt 12 kap. 9 § jordabalken där en viss lägsta nivå på lägenhetens skick är tvingande.

I *första stycket* anges i tre punkter vilket skick lägenheten ska hålla vid tillträdet.

I den *första punkten* anges att lägenhetens skick ska stämma överens med avtalet. Vad som har avtalats får bedömas enligt vanliga principer för avtalstolkning. Den frågan behandlas inte i lagen.

Om parternas avtal inte ger tillräcklig ledning ges utfyllande regler.

Enligt *andra punkten* ska lägenheten hålla det skick som hyresgästen med fog kan förvänta sig med hänsyn till uppgifter eller material som hyresvärden tillhandahållit om lägenheten.

Ett praktiskt exempel är att lägenheten marknadsförs på en plattform för uthyrning av bostäder och att det då finns ett antal bilder av lägenheten. Hyresgästen ska då i allmänhet kunna utgå från att lägenheten håller det skick som framgår av bilderna. Det gäller både i fråga om standard och funktion. Finns det exempelvis bilder på en tvättmaskin ska hyresgästen kunna utgå från att den fungerar. I ett sådant fall behöver det alltså inte göras någon prövning av om det utlovats av hyresvärden att en fungerande tvättmaskin ingår. Det är tillräckligt att den använts i marknadsföring och hyresvärden inte klargjort att den inte fungerar. Samma sak gäller om det finns en beskrivning av vilken utrustning som ingår. Hyresgästen ska då kunna utgå från att den fungerar, om inte motsatsen avtalats.

Det som sagts ovan gäller även i fråga om en lägenhets standard. Finns det exempelvis bilder på en lägenhet som håller viss standard i fråga om ytskikt ska hyresgästen inte behöva acceptera avvikelser från detta. Det ligger dock i sakens natur att det i fråga om ytskikt och allmän underhållsnivå blir mindre tydliga gränser än när det är fråga om funktioner som saknas. Om det förekommer foton på en lägenhet som erbjuds för uthyrning kan hyresgästen ofta anta att viss förslitning förekommer, trots att det inte syns på bilderna. Det är till exempel ofta klart att lägenheten nyttjats av hyresvärden själv eller en annan hyresgäst utan att någon renovering skett. Det talar för att det är främst vid mer tydliga avvikelser i fråga om underhållsstandard som lägenheten kan antas avvika från det som hyresgästen med fog kan förutsätta. Det torde ofta vara fråga om att lägenheten ger ett helhetsintryck som avviker från vad hyresgästen har att förvänta sig men även exempelvis ett badrum som är nedgången kan vara en avvikelse från vad hyresgästen kan kräva.

Ofta bör uppgifter som lämnas på det ovan beskrivna sättet utgöra avtalsinnehåll. Någon prövning av om så är fallet behöver dock inte göras. Det är tillräckligt att hyresgästen har fog att förvänta sig att lägenheten håller visst skick med hänsyn till uppgifterna. Normalt bör hyresgästen kunna utgå från att hyresvärdens uppgifter är riktiga. Det kan dock förekomma att så inte är fallet. Ett exempel är

att uppgifterna är allmänt hållna. De skapar då kanske inte någon befogad förväntan. Ett annat exempel är att hyresvärden lämnar en uppgift som enligt vad som är närmast allmänt veterligt inte kan tas för god.

Om hyresgästen har sett lägenheten får det tillmätas betydelse. En hyresgäst som har inspekterat lägenheten får normalt antas ha godtagit dess standard och kan därför inte med fog utgå från fotografier eller liknande för att kräva att lägenheten ska ha ett bättre skick än det som framgick vid visningen. En annan sak är att hyresgästen inte genom att gå runt i lägenheten kan förstå att en fläkt eller diskmaskin inte fungerar, om det inte påpekas.

Enligt *tredje punkten* får, i den del som marknadsföringsmaterial inte ger en heltäckande bild, ledning sökas i vad hyresgästen i allmänhet kan vänta sig av en sådan lägenhet som tillhandahålls. Det påminner om det som anges i 12 kap. 9 § jordabalken om att lägenheten ska hålla ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, det vill säga som bostad såvitt nu är i fråga. Bedömningen ska dock här inte göras utifrån det avsedda ändamålet (bostad) utan med ledning av vad hyresgästen kan förvänta sig av den typ av lägenhet som tillhandahålls. Det är en följd av att frågan om lägenhetens skick i grund och botten är dispositiv.

Om inte annat framgår av kontexten kring hyresavtalets ingående får i allmänhet förutsättas att lägenheten ska uppfylla de krav som gäller enligt 12 kap. 18 a § jordabalken (lägsta godtagbara standard). Eftersom det är grundläggande krav bör det krävas att hyresvärden tydligt klargör att lägenheten i något avseende brister. Det är normalt inte tillräckligt med ett svepande påstående om befintligt skick eller liknande.

När det är fråga om inneboendeförhållanden är situationen dock ofta en annan i vissa avseenden. För sådana fall gäller inte heller nämnda paragraf i jordabalken. Är det exempelvis fråga om uthyrning av ett rum lär ofta rätt till förråd saknas utan att parterna berört frågan.

Av *andra stycket* följer att hyresvärden även under hyrestiden ska hålla lägenheten i det skick som hyresgästen har rätt att kräva vid tillträdet. Parterna har dock möjlighet att avtala att lägenheten under hyrestiden ska hålla ett annat skick än vid tillträdet. Det kan röra sig om att hyresgästen går med på att efter en viss tid godta att

lägenheten håller ett sämre skick såväl som att hyresgästen vid en viss tid ska ha rätt att kräva ett bättre skick, till exempel att en tvättmaskin ska installeras.

Att hyresvärden under hyrestiden ska hålla lägenheten i det skick som hyresgästen har rätt att kräva vid tillträdet innebär inte att hyresgästen kan förvänta sig att lägenheten under hela hyrestiden håller exakt samma skick som vid tillträdet. Det ligger i sakens natur att en lägenhet som används successivt blir sliten på olika sätt, och ett visst slitage måste hyresgästen tåla utan att det medför någon skyldighet för hyresvärden att åtgärda lägenhetens skick. För en närmare genomgång om vad som får anses vara normalt slitage som hyresgästen får tåla respektive vad som utgör en brist som hyresvärden är skyldig att åtgärda, se kommentaren till 4 kap. 7 §.

Påföljder

2 § Om lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som följer av 1 §, eller kan den annars inte användas på det sätt som förutsatts, får hyresgästen enligt 3–5 §§ kräva ersättning för avhjälpande av bristen, hyresavdrag eller häva avtalet. Hyresgästen har därutöver rätt till skadestånd enligt 6 §.

Paragrafen anger de påföljder hyresgästen kan göra gällande om lägenheten på tillträdesdagen inte håller det skick som hyresgästen har rätt att kräva. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.3.

Till en början anges under vilka förutsättningar lägenheten ska anses vara i bristfälligt skick och hyresgästen således har rätt att göra påföljder gällande. En sådan är att lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som hyresgästen har rätt att kräva enligt 1 § (se kommentaren till 1 §). Det handlar i korthet om avvikelser från parternas avtal, vad hyresgästen annars med fog kan förvänta sig eller vad som i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet som hyresavtalet avser.

Hyresgästen har vidare rätt till påföljder om lägenheten inte kan användas på det sätt som förutsatts. Med detta avses att lägenhetens skick i och för sig inte är bristfälligt men att hyresgästen ändå inte kan använda den.

Om en myndighet på grund av lägenhetens beskaffenhet meddelar förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, det vill säga som bostadslägenhet, kan lägenheten inte användas på det

sätt som förutsatts. Rätt till påföljder kan då finnas (jämför 12 kap. 10 § andra stycket och 12 § jordabalken). Ett annat exempel är att lägenheten inte är utrymd i rätt tid av den som ska flytta. Lägenheten är då i och för sig inte bristfällig men hyresgästen kan ändå inte använda den (jämför 12 kap. 14 § jordabalken). Om hyresgästen måste avstå någon del av lägenheten på grund av att ett annat förvärv äger företräde eller till följd av någon omständighet som avses i 7 kap. 25 § jordabalken kan lägenheten inte heller användas på det sätt som förutsatts (jämför 12 kap. 18 § jordabalken).

Till skillnad från det som gäller enligt 12 kap. 10 § jordabalken förfaller inte hyresavtalet om lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas som bostad. Hyresgästen måste därför säga upp avtalet. Det torde sällan orsaka praktiska problem vid den här typen av upplåtelse. När hyreslägenheten är förstörd har hyresgästen rätt till hyresavdrag med hela hyran.

Lägenheten ska som utgångspunkt vara fri från ohyra. Trots att det saknas en särskild bestämmelse i ämnet får förekomst av ohyra i många fall anses ge hyresgästen rätt till påföljder. Varje förekomst av ohyra är dock inte tillräcklig. Det förutsätts att förekomsten av ohyra är sådan att det kan sägas uppstå en avvikelse från det hyresgästen kan vänta sig. I en villa kan det exempelvis ofta förväntas att kryp av olika slag kan ta sig in i huset i viss utsträckning. Även i en lägenhet i ett flerfamiljshus får hyresgästen räkna med att ohyra i form av till exempel silverfiskar förekommer i någon utsträckning. Allvarigare angrepp såsom vägglöss ska hyresgästen inte behöva acceptera. I praktiken torde skillnaden i förhållande till 12 kap. 17 § jordabalken bli liten. Någon skyldighet för hyresvärden att avhjälpa angrepp som hyresgästen orsakat finns dock inte. Vad som nu sagts om ohyra gäller även skadedjur som till exempel möss.

Avser hyresavtalet en lägenhet som inte färdigställts när avtalet ingicks och är lägenheten inte i färdigt skick när tillträde ska ske, finns det en brist eftersom lägenheten inte är i det avtalade skicket på tillträdesdagen (jämför 12 kap. 13 § jordabalken). Tillträdesdagen är utgångspunkten för att avgöra om påföljder kan göras gällande. Situationer där lägenheten inte färdigställts vid avtalets ingående kan vara vid nyproduktion, när en ny lägenhet skapas i ett befintligt hus (till exempel en vindslägenhet) eller när en befintlig lägenhet nyinreds för ett väsentligt annat ändamål än tidigare (till exempel görs om från lokal till bostadslägenhet).

Om lägenheten avviker från det skick som hyresgästen har rätt att kräva enligt 1 §, eller annars inte kan användas på det sätt som förutsatts, är det alltså i princip fråga om en brist i paragrafens mening. Inte varje avvikelse från vad hyresgästen har rätt att kräva är dock att anse som en sådan brist att den medför rätt att göra påföljder gällande. Ett ytskikt som är mer slitet än vad som framgår på fotografier av lägenheten är exempel på en sådan mindre avvikelse som hyresgästen i många fall får tåla. Det ligger i linje med hur felbegreppet förstås allmänt inom kontraktsrätten. I stor utsträckning kan ledning hämtas från det som gäller enligt 12 kap. 11 och 16 §§ jordabalken.

Om det föreligger en brist i bestämmelsens mening har hyresgästen rätt till påföljder enligt 3–5 §§.

Rätt till avhjälpande

3 § Hyresvärden är skyldig att på hyresgästens begäran avhjälpa en brist. Om det inte sker utan dröjsmål får hyresgästen avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad i den utsträckning kostnaden är skäligen.

Paragrafen behandlar hyresvärdens skyldighet att åtgärda bristen och hyresgästens rätt att på hyresvärdens bekostnad åtgärda bristen, om hyresvärden underlåter att själv göra det. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.3.

Utgångspunkten är att hyresvärden är skyldig att åtgärda en brist sedan den påtalats av hyresgästen. Så är även fallet enligt 12 kap. 11 § jordabalken. I förevarande paragraf har det kommit till uttryck på ett tydligare sätt. Det är samtidigt så att hyresvärden har rätt till viss tidsfrist för att avhjälpa bristen innan hyresgästen kan avhjälpa den på hyresvärdens bekostnad. Avhjälpande ska ske utan dröjsmål sedan hyresgästen sagt till om bristen, vilket stämmer överens med det som gäller enligt 12 kap. 11 § första stycket 1 jordabalken. Ledning kan hämtas från hur den bestämmelsen tillämpats.

Eftersom det är hyresvärden som äger bostaden har denne frihet att välja om exempelvis viss utrustning som gått sönder ska repareras eller bytas ut.

I kravet på att avhjälpande ska ske utan dröjsmål ligger ett krav på skyndsamhet. Det handlar om att hyresvärden ska åtgärda bristen så snart det är praktiskt möjligt. Det ligger dock i sakens natur att

en hyresvärd som är beredd att åtgärda bristen måste ha viss tid på sig att göra det. Hyresvärden kan behöva utreda bristens omfattning och bestämma hur den lämpligen bör åtgärdas. Även andra praktiska förutsättningar kan spela in, till exempel vilken tid det tar att boka in en hantverkare. Hyresvärden ska dock agera skyndsamt och kan inte nöja sig med att en hantverkare är upptagen utan får då ofta förutsättas kontakta andra.

Med att avhjälpande får ske i skäligen utsträckning avses enklare åtgärder som inte kostar alltför mycket. Det kan vara fråga om både reparation och att trasig utrustning ersätts. Utgångspunkten är att det är fråga om åtgärder som behövs för att behålla den funktionalitet som hyresgästen har rätt till. Försämringar av ytskikt eller liknande torde endast undantagsvis aktualisera åtgärder enligt denna paragraf.

Ett riktmärke kan vara att kostnaden för avhjälpande får motsvara två månadshyror. Åtgärder som innebär ingrepp i bärande konstruktioner eller andra för lägenheten ingripande åtgärder får hyresgästen inte vidta.

Ett exempel på en åtgärd som hyresgästen får vidta på hyresvärdens bekostnad är att byta duschslang eller duschblandare om den har gått sönder, så det går att duscha i lägenheten. Det kan också vara fråga om reparation av en fönsterruta eller en toalettstol. Om en vitvara i köket går sönder kan det ofta krävas att den byts ut. Hyresgästen bör till exempel ha rätt att byta ut en spishäll som gått sönder, om hyresvärden inte gör det efter tillsägelse. När utrustning byts ut får det i allmänhet förutsättas att den nya utrustningen motsvarar den tidigare utrustningen i fråga om kvalitet och prisnivå. Hyresgästen har då rätt till ersättning för den nya utrustningen utan hinder av att ny utrustning alltid kommer att ha ett högre pris än en begagnad utrustning. Det ska alltså vara fråga om försvarliga kostnader för avhjälpande med beaktande av hyresavtalet och omständigheterna i övrigt.

Det sagda kan illustreras med ett exempel. En hyresgäst hyr ett enfamiljshus av en hyresvärd. I lägenheten finns ett kylskåp som är femton år gammalt. Efter en månad går kylskåpet sönder. Hyresgästen påtalar detta för hyresvärden som inte vill åtgärda bristen. Hyresgästen köper då ett nytt kylskåp av en normal standard för 7 000 kr. Hela den kostnaden ska täckas av hyresvärden utan hinder

av att det nya kylskåpet med nödvändighet innebär viss standardhöjning i förhållande till det som tidigare fanns i lägenheten.

Om tvättmaskinen går sönder kan det anses skäligt att på hyresvärdens bekostnad reparera eller byta ut den. Bor hyresgästen i ett flerfamiljshus med tvättmöjligheter i en gemensam tvättstuga kan det i de flesta fall inte anses skäligt att åtgärda bristen på hyresvärdens bekostnad, medan det tvärtom kan anses skäligt om hyresgästen bor i en villa och inte har någon annan tvättmöjlighet. Någon närmare gränsdragning av vad som ska anses skäligt går inte att göra, utan det får bedömas utifrån omständigheterna i det enskilda fallet och avgöras i rättstillämpningen.

Rätt till hyresavdrag

4 § För den tid som lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligt hyresavdrag.

Hyresavdrag får avse tiden innan bristen påtalats av hyresgästen endast om hyresvärden handlat i strid med tro och heder eller grovt vårdslöst.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt till skäligt hyresavdrag. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.3.

Hyresgästen har enligt *första stycket* rätt till skäligt hyresavdrag för den tid lägenheten är i bristfälligt skick. Bestämmelsen har sin motsvarighet i 12 kap. 11 § jordabalken och ledning kan hämtas från rättspraxis avseende denna. Det är till exempel inte nödvändigt att hyresvärden kan lastas för bristen; det är tillräckligt att en brist finns för att rätt till hyresavdrag ska finnas (se till exempel NJA 1950 s. 131).

Hyresavdragets storlek bedöms också på samma sätt som enligt 12 kap. 11 § jordabalken. Bedömningen ska således göras objektivt. Den ska i så stor utsträckning som möjligt ske normstyrt men det ligger i sakens natur att bedömningen ofta får göras friare än vad som är fallet i andra sammanhang. Ett riktmärke för beräkningen är att förhållandet mellan den nedsatta hyran och den avtalsenliga hyran svarar mot förhållandet mellan lägenhetens hyresvärde i felaktigt respektive avtalsenligt skick (se bland annat NJA 2016 s. 303 och NJA 2019 s. 445).

Rätten till skäligt hyresavdrag gäller parallellt med de andra påföljderna under den tid som lägenheten är i bristfälligt skick.

Enligt det *andra stycket* har hyresgästen rätt till hyresavdrag för tiden efter att felet påtalats. Ett exempel är att en hyresgäst i februari upptäcker att värmen inte fungerar. Bristen påtalas först i slutet av april. Rätten till hyresavdrag gäller då från slutet av april till dess bristen är åtgärdad.

Om hyresvärden varit grovt vårdslös eller agerat i strid med tro och heder har hyresgästen rätt till hyresavdrag från en tidigare tidpunkt. Frågan om hyresvärden varit grovt vårdslös tar sikte på hyresvärdens vetskap om att det funnits en brist. Det är alltså inte nödvändigt att hyresvärden varit vårdslös i förhållande till uppkomsten av en skada eller sjukdom hos hyresgästen eller liknande (jämför NJA 2016 s. 303 p. 22 och 23).

Rätt att säga upp hyresavtalet

5 § Om hyresvärden inte avhjälpes bristen utan dröjsmål efter tillsägelse från hyresgästen, får hyresgästen säga upp avtalet till omedelbart upphörande. En uppsägning får göras endast om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen. Om bristen avhjälpes har hyresgästen inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt att till följd av bristen säga upp hyresavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.3.

En förutsättning för uppsägning på grund av brist i lägenheten är att bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen. Vad som ska anses vara av väsentlig betydelse beror på omständigheterna i det enskilda fallet. Bestämmelsen motsvarar vad som gäller enligt 12 kap. 11 § första stycket 2 jordabalken. Ledning kan hämtas från hur den bestämmelsen tillämpats.

Hyresgästen har enligt bestämmelsen rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande. Det finns dock inget som hindrar att hyresgästen säger upp avtalet till en senare tidpunkt.

Om hyresvärden har åtgärdat bristen, har hyresgästen inte längre rätt att säga upp avtalet enligt denna paragraf. Vanliga uppsägningsregler får då användas i stället.

Rätt till skadestånd

6 § Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hyresvärdens försummelse.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt till skadestånd till följd av brist i lägenheten. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.3.

Det är hyresgästen som måste visa att en brist i lägenheten föreligger. Hyresgästen måste även visa att en skada föreligger och att den orsakats av bristen. Hyresvärden är skadeståndsskyldig för de skador som bristen orsakat, om hyresvärden inte kan visa att bristen inte beror på hans eller hennes försummelse.

Om lägenhetens egenskaper avviker från det som hyresvärden utfäst i något avseende får det i allmänhet anses utlösa skadeståndsskyldighet för hyresvärden.

Bestämmelsen motsvarar vad som gäller enligt 12 kap. 11 § första stycket 4 jordabalken och ledning kan hämtas från hur den bestämmelsen har tillämpats.

Skador under hyrestiden

7 § Om lägenheten skadas under hyrestiden, eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten, gäller 3–6 §§. De gäller dock inte om hyresgästen är ansvarig för skadan.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt till påföljder om det uppstår en brist i lägenheten under hyrestiden. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.3.

Hyresgästen har rätt att göra påföljderna i 3–6 §§ gällande även om lägenheten skadas under hyrestiden eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten. I detta ingår att det under hyrestiden uppstår en sådan situation som medför att lägenheten inte längre kan användas på det sätt som förutsatts.

Det måste göras en skillnad på vad hyresgästen har rätt att kräva på tillträdesdagen respektive under hyresförhållandet.

Utgångspunkten är att hyresgästen under hyresförhållandet i viss utsträckning får tåla att lägenheten utsätts för förslitning. Det gäller framför allt ytskikt och andra egenskaper som inte i någon större utsträckning påverkar lägenhetens funktion. Om lägenheten ska

vara utrustad med till exempel tvättmaskin eller diskmaskin ska den fungera oavsett hur lång tid hyresförhållandet har varat.

Skador som uppstår under hyrestiden utgör inte en sådan brist som ger rätt till påföljder om hyresgästen själv är ansvarig för skadan. Det kan vara hyresgästen själv eller någon som hyresgästen ansvarar för som orsakat skadan.

5 kap. Hyresgästens användning av lägenheten

Vad lägenheten får användas till

1 § Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock inte åberopa avvikelser som är utan betydelse för honom eller henne.

Paragrafen reglerar vad hyresgästen får använda lägenheten till. Övervägandena finns i avsnitt 5.

En lägenhet får endast användas för det ändamål som den har upplåtits till. För upplåtelser enligt denna lag gäller att lägenheten inte får användas för något annat ändamål än som bostadslägenhet, se 1 kap. 1 § andra stycket. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Det är parternas avtal som avgör för vilket ändamål lägenheten får användas. Det vanliga vid upplåtelser enligt denna lag lär vara att en lägenhet upplåts för att endast användas som bostad. Det finns dock inget som hindrar att en lägenhet upplåts för att även användas för något annat ändamål än bostad, så länge bostadsinslaget är tillräckligt starkt för att lägenheten ska anses som bostadslägenhet enligt 1 § andra stycket. Så kan vara fallet om lägenheten upplåts för att hyresgästen ska bedriva en mindre rörelse, till exempel läkar- eller advokatpraktik, och samtidigt utgöra dennes bostad. Hyresgästen har möjlighet att byta inriktning för sitt nyttjande inom ramen för det upplåtelseändamål som avtalats. Om något annat inte framgår av parternas avtal, är utgångspunkten att lägenheten upplåtits för att endast användas som bostad.

Hyresvärden får inte åberopa avvikelser mot hyresgästen som är utan betydelse för värden. En sådan avvikelse medför inte att hyresgästen ska anses ha använt lägenheten i strid med upplåtelseända-

målet. Att en hyresgäst arbetar på distans på ett sätt som vanligen förekommer är inget som hyresvärden kan klandra hyresgästen för. Det kan vara annorlunda om det förekommer kundbesök i lägenheten i viss utsträckning. I allmänhet gäller att hyresvärden inte är skyldig att tåla en sådan ändrad användning som på grund av sin karaktär eller omfattning medför olägenheter i form av ett ökat slitage, störningar eller andra besvär för hyresvärden eller andra boende i huset.

Om en lägenhet används i strid med upplåtelseändamålet kan hyresrätten förverkas enligt 7 kap. 3 § första stycket 3. Om hyresgästen efter tillsägelse vidtar rättelse utan dröjsmål är hyresrätten dock inte förverkad.

Paragrafen överensstämmer med 12 kap. 23 § första stycket jordabalken.

Hyresgästens vårdplikt

2 § Hyresgästen ska under hyrestiden väl vårda lägenheten och det som hör till den.

Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande. Hyresgästen är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av någon som

1. hör till hyresgästens hushåll,
2. besöker hyresgästen eller är inneboende, eller
3. utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen är ansvarig för brandskada som han eller hon själv inte vållat, endast om hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som han eller hon borde ha iakttagit.

Paragrafen slår fast hyresgästens vårdplikt och motsvarar i stort sett 12 kap. 24 § första stycket jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Av *första stycket* följer att hyresgästen är skyldig att under hyrestiden väl vårda lägenheten och det som hör till den. Det innebär att hyresgästen vid användande av lägenheten ska visa den aktsamhet som skäligen kan krävas av en ordentlig person. En närmare bedömning av vad det innebär får göras från fall till fall. Vårdplikten omfattar inte bara lägenheten utan även det som hör till den, till exempel vindsförråd och gemensamma utrymmen.

Hur långt hyresgästens vårdplikt sträcker sig går alltså inte att avgöra generellt. Vårdplikten innebär inte att hyresvärden kan vänta

sig att hyresgästen ska hålla lägenheten i precis det skick som den hade på tillträdesdagen. Hyresvärden måste räkna med att lägenheten under hyrestiden utsätts för normalt slitage. Normalt slitage innebär varken att hyresvärden har brustit i sin underhållsskyldighet eller att hyresgästen har brustit i sin vårdplikt. Såväl hyresvärd som hyresgäst får acceptera att en lägenhet under hyrestiden successivt slits i viss utsträckning utan att det medför någon rätt till påföljder.

Hyresgästen har dock en skyldighet att vid användningen av lägenheten handla på ett sådant sätt att det inte uppkommer ett större slitage än vanligt och undvika att det uppstår risker för skador. Ett exempel är att det inte är hyresgästens ansvar att ersätta tapeter som blivit slitna, men väl att se till att tapeterna inte skadas under den tid som hyresgästen bor i lägenheten.

Utgångspunkten vid bedömningen av om hyresgästen har brustit i sin vårdplikt är det ändamål för vilket lägenheten upplåtits. Om lägenheten upplåtits för att endast användas som bostad bör gränsen mellan vad som ska anses som normalt slitage och en försummad vårdplikt inte vålla några större bekymmer, även om det får avgöras i varje enskilt fall. Om lägenheten upplåtits för att användas även för annat ändamål än som bostad får omständigheterna i det enskilda fallet större betydelse, till exempel vilken typ av verksamhet som ska bedrivas och i vilken omfattning.

Som en del av vårdplikten ingår att hyresgästen inte har rätt att utan hyresvärdens samtycke utföra ändringsarbeten på lägenheten. Till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 24 a § jordabalken har hyresgästen inte heller rätt att utan hyresvärdens samtycke utföra enklare åtgärder som målning, tapetsering eller liknande.

Om hyresgästen genomför ändringsarbeten som hyresvärden inte har samtyckt till, är hyresgästen skyldig att återställa lägenheten till det skick den hade innan ändringarna genomfördes. Har hyresvärden samtyckt till ett visst ändringsarbete behöver hyresgästen inte återställa lägenheten, om parterna inte har avtalat särskilt om det.

Andra stycket behandlar hyresgästens ersättningsskyldighet vid en uppkommen skada. Förutom skada som hyresgästen själv vållat är hyresgästen skyldig att ersätta skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av en viss krets av personer. Det gäller personer som hör till hyresgästens hushåll, personer som besöker hyresgästen eller är inneboende i lägenheten samt personer som ut-

för arbete i lägenheten för hyresgästens räkning. Uppräkningen av personer för vilka hyresgästen ansvarar är uttömmande. För dessa personers vårdslöshet eller försummelse ansvarar hyresgästen även om denne inte själv brustit i sin uppsyn över skadevållaren.

Med personer som besöker hyresgästen avses personer som vistas i lägenheten med hyresgästens tillstånd.

Har det uppkommit en skada som hyresgästen enligt denna paragraf är ansvarig för, är hyresgästen skyldig att ersätta "all skada". Ersättningsskyldigheten omfattar inte bara den lägenhet hyresgästen bor i, utan även gemensamma utrymmen som omfattas av vårdplikten, till exempel trapphus. Även ohyra är en sådan skada som avses i paragrafens mening.

Med begreppet "all skada" avses att hyresvärden ska försättas i samma situation som innan skadan inträffade. Om lägenhetens skick förbättras genom en nödvändig reparation av skadan, kan hyresvärden inte få ersättning för hela reparationskostnaden utan får nöja sig med ett reducerat eller i vissa fall helt nedsatt skadestånd. Uppstår det till exempel skador på ett golv som medför att hela golvet måste bytas ut, får hyresvärden nöja sig med ett lägre eller inget skadestånd om golvet var i ett sådant skick att hyresvärden på grund av sin underhållsskyldighet i 4 kap. 1 § ändå var skyldig att byta ut det. Uppstår det däremot skador på ett nylagt golv är utgångspunkten att hyresvärden ska få ersättning för hela reparationskostnaden, även om golvet använts en tid. En bedömning av skadeståndets storlek får göras i varje enskilt fall med hänsyn till omständigheterna.

Av *tredje stycket* framgår att hyresgästen vid brandskada som denne inte själv har vållat har ett mer begränsat ansvar för andra än vid andra typer av skador. För sådan skada ansvarar hyresgästen endast om denne brustit i den tillsyn och omsorg som han eller hon borde ha iakttagit.

Om hyresgästen försummar sin vårdplikt kan hyresvärden ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid, om lägenheten är att anse som vanvårdad enligt 7 kap. 3 § första stycket 4. I sådana fall är hyresgästen skadeståndsskyldig även enligt 7 kap. 3 § fjärde stycket.

Hyresgästens informationsskyldighet

3 § Hyresgästen ska så snart det kan ske informera hyresvärden om det uppkommer en skada eller brist som måste avhjälpas utan dröjsmål för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet.

Vid annan skada eller brist än som avses i första stycket ska hyresgästen utan oskäligt dröjsmål informera hyresvärden.

Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet enligt första eller andra stycket, är hyresgästen ansvarig för den skada som orsakas av försummelsen.

Paragrafen reglerar hyresgästens informationsskyldighet vid skada eller brist i lägenheten. Övervägandena finns i avsnitt 5. Med begreppet ”skada” nedan avses ”skada eller brist”.

Hyresgästens skyldighet att underrätta hyresvärden om skador är en särreglering av vårdplikten. Ett sådant meddelande är ofta en förutsättning för att hyresvärden ska kunna fullgöra sin underhållsskyldighet och begränsa eller åtgärda skador. Med skada eller brist avses detsamma som i 4 kap. 2 §, se närmare om innebörden av dessa begrepp i kommentaren till den paragrafen.

Första stycket handlar om sådana skador som måste avhjälpas utan dröjsmål för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet. Uppstår en sådan skada är hyresgästen skyldig att så snart det kan ske informera hyresvärden om detta. Exempel på sådana skador är läckor på vatten-, avlopps- eller gasledningar. Hyresgästen har alltså ett särskilt strängt ansvar i dessa situationer.

Det är hyresgästen som ansvarar för bedömningen av om en aktuell skada är sådan att hyresvärden utan dröjsmål måste informeras om den. Om hyresgästen missbedömer skadans allvar kan han eller hon bli skadeståndsskyldig för skador som orsakats av dröjsmålet.

Vid skada eller brist som inte måste avhjälpas utan dröjsmål för att det inte ska uppstå allvarlig olägenhet är hyresgästen enligt *andra stycket* inte skyldig att informera hyresvärden lika snabbt. Hyresgästen ska dock utan oskäligt dröjsmål informera hyresvärden om skadan eller bristen. Vad som utgör ett oskäligt dröjsmål går inte att säga generellt, utan får avgöras i varje enskilt fall med hänsyn till samtliga omständigheter, bland annat vilken typ av skada det rör sig om, hur lätt eller svårt det varit för hyresgästen att upptäcka skadan och vilka eventuella följder det fått att hyresgästen väntat med att informera hyresvärden om skadan.

Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet är han eller hon enligt *tredje stycket* skyldig att ersätta hyresvärden för den skada som orsakas av försummelsen.

Vårdplikten enligt 5 kap. 2 § innefattar ett visst tillsynsansvar för hyresgästen, så denne kan inte alltid ursäkta sig med att skadan inte upptäckts i tid. Det avgörande vid bedömningen av om hyresgästen försummat sin skyldighet att underrätta hyresvärden bör, i likhet med vad som gäller för vårdplikten enligt 5 kap. 2 §, vara vilken uppmärksamhet man skäligen kan vänta sig av en ordentlig hyresgäst. Att hyresgästen har ett tillsynsansvar över lägenheten innebär att normal tillsyn av lägenheten behöver ske med jämna mellanrum. Åker hyresgästen iväg på en kortare resa behöver han eller hon som utgångspunkt inte se till att någon annan besöker lägenheten för att utöva tillsyn. Hyresvärden måste räkna med att hyresgästen är borta i perioder, särskilt under vissa delar av året som till exempel under jul- och sommarledighet. Lämnar hyresgästen lägenheten under en längre period kan hyresgästen dock behöva ordna tillsyn över den, vilket medför att hyresgästen kan hamna i dröjsmål med att informera hyresvärden om en uppkommen skada.

Som en följd av att informationsskyldigheten inte iakttas, kan hyresgästens rätt att göra påföljder gällande enligt 4 kap. 2 § gå förlorad i den del hyresgästen är ansvarig för skadorna.

När hyresgästen har skickat ett meddelande till hyresvärden på det sätt som anges i 8 kap. 2 § anses hyresgästen ha fullgjort sin informationsskyldighet. Om skadan behöver åtgärdas genast, till exempel vid en större vattenläcka, är det dock naturligt att hyresgästen informerar hyresvärden på annat sätt, till exempel per telefon.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse till annan

4 § Om hyresgästen har upplåtit lägenheten åt någon annan för självständigt brukande eller utan behövligt samtycke har överlåtit hyresrätten, är hyresgästen ansvarig för skada som den nya innehavaren skulle ha ersatt enligt 2 eller 3 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom eller henne.

Paragrafen reglerar hyresgästens skadeståndsansvar i de fall han eller hon inte själv bor i lägenheten, men låter någon annan bo där. Övervägandena finns i avsnitt 5.

en har sin motsvarighet i 12 kap. 24 § femte stycket jordabalken och det kan i allt väsentligt hänvisas till den.

Med att upplåta rätt för någon annan att använda lägenheten avses att hyresgästen hyr ut den i andra hand eller låter någon annan nyttja den utan att betala ersättning. I dessa situationer ansvarar hyresgästen för skador som orsakats av den som använder lägenheten. Det gäller oavsett om lägenheten upplåtits med hyresvärdens samtycke eller inte (se NJA 2014 s. 465). Detsamma gäller om hyresgästen utan hyresvärdens samtycke har överlåtit hyresrätten åt någon annan.

Hyresgästens vårdplikt och skadeståndsansvar enligt 5 kap. 2 § gäller alltså även i nu nämnda situationer. På samma sätt är det med hyresgästens skyldighet att underrätta hyresvärden enligt 5 kap. 3 §. Skulle det uppstå en skada eller brist i lägenheten under den tid som hyresgästen låter någon annan använda den, är hyresgästen ändå skyldig att informera hyresvärden om det. Gör hyresgästen inte det, är han eller hon skadeståndsskyldig för den skada som orsakas av den försummade informationsskyldigheten.

Bristande skötsamhet och störningar i boendet

5 § Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

Paragrafen behandlar vad hyresgästen särskilt behöver tänka på vid sin användning av lägenheten för att inte göra sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Bestämmelsen motsvarar 12 kap. 25 § jordabalken och tillämpas på samma sätt.

6 § Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska hyresvärden uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör.

Första stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Paragrafen behandlar de åtgärder hyresvärden är skyldig att vidta om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

Övervägandena finns i avsnitt 5.

Till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 25 a § jordabalken har hyresvärden vid privatuthyrning inte någon skyldighet att underätta socialnämnden om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet. I övrigt stämmer paragrafen överens med nämnda paragraf i jordabalken.

7 § Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon svarar för enligt 2 § andra stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

Paragrafen behandlar hyresgästens skyldighet att hålla tillsyn över vissa personer. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Bestämmelsen motsvarar 12 kap. 25 b § jordabalken och tillämpas på samma sätt.

Hyresvärdens rätt till tillträde

8 § I fråga om hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten i vissa situationer, gäller 12 kap. 26 § jordabalken.

Paragrafen, som hänvisar till 12 kap. 26 § jordabalken i dess helhet, reglerar hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten i vissa situationer. Övervägandena finns i avsnitt 5.

6 kap. Överlåtelse och upplåtelse av lägenheten

Överlåtelse av hyresrätten

1 § Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke.

Om hyresgästen överlåter hyresrätten med samtycke av hyresvärden är han eller hon fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet som avser tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte annat villkor ställts upp i samband med samtycket.

Den nye hyresgästen svarar endast för skyldigheterna enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden.

Paragrafen behandlar förutsättningarna för överlåtelse av hyresrätten. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.6.

Av *första stycket* framgår att hyresgästen inte får överlåta hyresrätten till någon annan utan att hyresvärden har samtyckt till det. Till skillnad från det som gäller enligt 12 kap. jordabalken finns det inga undantag från denna regel. Det finns alltså inga situationer som medför att hyresgästen har rätt att överlåta hyresrätten trots att hyresvärden inte gett sitt samtycke till det.

Om hyresgästen överlåter hyresrätten utan hyresvärdens samtycke kan hyresrätten förverkas (se 7 kap. 3 § första stycket 2). Överlåtelseförbudet anses överträtt redan genom att hyresgästen utan hyresvärdens samtycke ingår ett avtal om överlåtelse av hyresrätten med en tilltänkt efterträdare. För att omständigheten ska utgöra grund för förverkande måste hyresvärden åberopa den inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om förhållandet (se 7 kap. 5 §). Det faktum att hyresvärden inte kan åberopa överlåtelsen till grund för ett förverkande innebär dock inte att överlåtelsen är tillåten. Om det i hyresavtalet angetts att det är tillåtet för hyresgästen att överlåta hyresrätten, är ett sådant villkor gällande.

Andra och tredje styckena behandlar fördelningen av ansvaret för överlåtande hyresgäst och övertagande hyresgäst i förhållande till hyresvärden.

Andra stycket stämmer överens med 12 kap. 38 § första stycket jordabalken och tillämpas på samma sätt.

Enligt *tredje stycket* ansvarar den övertagande hyresgästen, till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 38 § andra stycket jordabalken, som huvudregel endast för skyldigheterna enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen. Parterna kan dock avtala om att ansvarsfördelningen ska se ut på något annat sätt.

Om den tidigare hyresgästens avtal skrivs av och ett nytt avtal ingås med den tillträdande hyresgästen rör det sig inte om en överlåtelse i lagens mening. I en sådan situation, som lär vara det vanliga vid privatuthyrning, svarar vardera part för förpliktelserna enligt sitt avtal.

Upplåtelse i andra hand

2 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande.

Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Paragrafen behandlar förutsättningarna för upplåtelse av lägenheten i andra hand, så kallad total sublokation. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.6.

Första stycket motsvarar huvudregeln enligt 12 kap. 39 § första stycket jordabalken, det vill säga att hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke får hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand åt någon annan för självständigt brukande. Någon möjlighet att få tillstånd från hyresnämnden för att upplåta lägenheten i andra hand finns inte enligt lagen. Det är alltså endast när hyresvärden lämnat sitt samtycke som hyresgästen har rätt att enligt paragrafen upplåta lägenheten i andra hand för självständigt brukande.

Att hyresgästen inte på något annat sätt (än genom att hyra ut) får upplåta lägenheten i andra hand innebär att även upplåtelser som inte sker mot ersättning omfattas av förbudet, till exempel att hyresgästen lånar ut lägenheten till någon annan eller låter en inneboende bo kvar när hyresgästen själv har flyttat från lägenheten.

Andra stycket innehåller en legaldefinition av vad som ska anses vara självständigt brukande och motsvarar vad som gäller enligt 12 kap. 39 § andra stycket jordabalken. Den rättspraxis som finns är i relevanta delar vägledande vid tillämpningen av paragrafen.

Om lägenheten upplåts i andra hand utan hyresvärdens samtycke kan hyresrätten förverkas enligt 7 kap. 3 § första stycket 2. För att omständigheten ska utgöra grund för förverkande måste hyresvärden

åberopa den inom sex månader från det att han eller hon fick vet-skap om förhållandet (se 7 kap. 5 § tredje stycket).

Upplåtelse till inneboende

- 3 § Hyresgästen får inte låta utomstående personer bo i lägenheten (inneboende) i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas
- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,
 - hur lång tid utomstående personer varit inneboende i lägenheten,
 - boendeförhållandena i övrigt,
 - risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
 - risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter,
 - uthyrningens privata karaktär.
 - om lägenheten utgör del av hyresvärdens bostad, får hyresgästen inte ha personer inneboende utan hyresvärdens samtycke.

Paragrafen anger förutsättningarna för att en hyresgäst ska få ha personer inneboende i lägenheten, så kallad partiell sublokation. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.6.

Enligt *första stycket* är huvudregeln att hyresgästen har rätt att ha personer inneboende i lägenheten utan att det krävs samtycke från hyresvärden. Första stycket motsvarar i stort sett vad som gäller enligt 12 kap. 41 § jordabalken. Med att ha personer inneboende avses det-samma som att inrymma utomstående personer. Det är endast fråga om en språklig modernisering.

Hyresgästen får inte ha personer inneboende i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. I sex strecksatser anges ett antal omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta. De första fem strecksatserna är desamma som anges i 12 kap. 41 § jordabalken.

Den *sjätte strecksatsen* innebär att det med hänsyn till uthyrningens privata karaktär i vissa fall kan vara så att hyresvärden inte ska behöva godta inneboende i samma utsträckning som enligt 12 kap. 41 § jordabalken. Det gäller framför allt i fall där hyresvärden hyrt ut sitt ordinarie boende för att under en tid till exempel arbeta eller studera utomlands. Hyrs lägenheten ut möblerad kan den omständigheten

medföra en ännu strängare syn på vad hyresvärden skäligen ska behöva godta. Avser uthyrningen en lägenhet som inte normalt utgör hyresvärdens hem, till exempel en bostadsrättslägenhet som hyrs ut omöblerad när hyresvärden redan flyttat till en ny ordinarie bostad, får hyresvärden normalt tåla lite mer. En bedömning får göras med hänsyn till samtliga omständigheter i det enskilda fallet.

Enligt *andra stycket* får hyresgästen inte utan hyresvärdens samtycke ha personer inneboende i lägenheten om denna utgör en del av hyresvärdens bostad. Om hyresgästen själv är inneboende hos hyresvärden, till exempel genom att hyra ett rum i eller en del av en lägenhet som hyresvärden själv bor i, får hyresgästen inte låta någon ytterligare person bo i rummet eller den uthyrda delen av lägenheten. En annan sak är om hyresgästen har en partner som ibland övernattar hos hyresgästen. Partnern är då inte att anse som inneboende i paragrafens mening.

7 kap. Upphörande av hyresavtalet

Upphörande av tidsbestämda hyresavtal

1 § Ett hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Paragrafen anger hur och när tidsbestämda hyresavtal upphör att gälla. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.7.

Enligt *första stycket* gäller att ett hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut utan att vare sig hyresvärden eller hyresgästen har sagt upp avtalet. När avtalstiden löper ut är hyresgästen därför skyldig att lämna lägenheten vid den tidpunkt som följer av 7 kap. 10 §, om parterna inte har avtalat något annat. Har parterna ingått ett nytt hyresavtal som ska börja gälla när den förra hyrestiden löpt ut är hyresgästen naturligtvis inte skyldig att lämna lägenheten, eftersom avsikten då är att denne ska bo kvar.

Om hyresgästen bor kvar i lägenheten efter hyrestidens slut, och hyresvärden inte uppmanat hyresgästen att flytta, kan parterna beroende på omständigheterna anses ha ingått ett nytt hyresavtal som gäller tills vidare (jämför NJA 2008 s. 910). Avtalet får då sägas upp enligt 7 kap. 2 § för att upphöra att gälla.

En skillnad mot den upphävda lagen om uthyrning av egen bostad är att hyresvärden inte har någon möjlighet att säga upp ett tidsbestämt avtal till en tidigare tidpunkt än den som gäller enligt avtalet. Om parterna har ingått ett avtal med en hyrestid på ett år är hyresvärden alltså bunden av det och kan inte säga upp hyresgästen till en tidigare tidpunkt. Annorlunda är det om hyresgästen har åsidosatt sina skyldigheter på sådant sätt att hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande enligt 7 kap. 3 §.

Av *andra stycket* följer att hyresgästen alltid har rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid. Hyresgästen är alltså inte, till skillnad från hyresvärden, bunden av ett tidsbestämt avtal. Hyresgästen måste, till skillnad från det som hittills gällt, iakttä en uppsägningstid om tre månader. Har parterna avtalat att hyresgästen ska ha kortare uppsägningstid än tre månader så gäller det. Det är en följd av att lagen är tvingande till hyresgästens förmån. Liksom tidigare är det inte möjligt för parterna att med bindande verkan avtala om en längre uppsägningstid än tre månader för hyresgästen (jämför 1 kap. 4 §).

Uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

2 § Ett hyresavtal som gäller tills vidare får sägas upp att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Paragrafen anger hur och när hyresavtal som gäller tills vidare upphör att gälla. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.7.

Hyresavtal som gäller tills vidare upphör att gälla genom uppsägning. Såväl hyresvärden som hyresgästen kan säga upp avtalet. Hur en uppsägning ska göras framgår av 7 kap. 6–8 §§.

Både hyresgästen och hyresvärden har tre månaders uppsägningstid. Inget hindrar dock att parterna kommer överens om att avsluta hyresförhållandet tidigare än så. En sådan överenskommelse är bindande för båda parter (jämför 1 kap. 4 §).

Till skillnad från vad som gäller för hyresgästen kan parterna avtala om att en längre uppsägningstid ska gälla för hyresvärden. I linje med det är det inte möjligt för parterna att med bindande verkan avtala om en kortare uppsägningstid än tre månader för hyresvärden.

Hyresvärdens uppsägning i förtid

3 § Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande, om

1. hyresgästen dröjer med att betala hyran eller med att göra en deposition mer än två veckor efter förfallodagen,

2. hyresgästen utan behövligt samtycke överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand eller till inneboende och inte kan visa någon giltig ursäkt,

3. lägenheten används i strid med 5 kap. 1 § eller 6 kap. 3 §, och hyresgästen inte efter uppmaning gör rättelse utan dröjsmål,

4. lägenheten vanvårdas på något sätt och hyresgästen inte efter uppmaning gör rättelse utan dröjsmål,

5. hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 5 kap. 7 § och rättelse inte görs utan dröjsmål efter uppmaning,

6. hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten i strid med 5 kap. 8 § och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

8. lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 5 även om någon uppmaning om rättelse inte har gjorts.

Hyresvärden har inte rätt att säga upp avtalet i förtid om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Om avtalet sägs upp enligt denna paragraf har hyresvärden rätt till skadestånd.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.7.

Bestämmelsen motsvarar relevanta delar av 12 kap. 42 § jordabalken. I allt väsentligt hänvisas till det som är sagt om dessa.

Första stycket behandlar ett antal situationer som medför att hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande. Det gäller oavsett om hyrestiden gäller tills vidare eller är bestämd.

Frågan om hyresvärden har rätt att säga upp avtalet i förtid bedöms med hänsyn till förhållandena när uppsägningen görs. Hyresvärden

kan därför inte med framgång åberopa att till exempel störningar i boendet fortsatt efter uppsägningen som grund för uppsägning i förtid. Det beror på att uppsägningen görs till omedelbart upphörande. Förutsättningarna för upphörande måste alltså vara på plats när uppsägningen görs.

I åtta punkter anges de situationer när en hyresrätt kan sägas upp i förtid. Uppräkningen av grunder är uttömmande.

Enligt den *första punkten* har hyresvärden rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande om hyresgästen dröjer med att betala hyran eller göra en deposition mer än två veckor efter förfallodagen. Denna grund motsvarar delvis vad som gäller enligt 12 kap. 42 § första stycket 1 jordabalken. Vid bedömningen av vad som ska anses utgöra hyra och därmed kan ligga till grund för uppsägning i förtid vid för sen betalning hänvisas till vad som gäller enligt den bestämmelsen. När hyran ska betalas och när den anses betald framgår av 2 kap. 2 och 3 §§.

Till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 44 § jordabalken finns det enligt lagen ingen möjlighet att återvinna hyresrätten vid dröjsmål med att betala hyran. Om betalning sker innan en uppsägning har gjorts, har dock hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresgästen på grund av den sena betalningen, se 4 §.

Hyresvärden har också rätt att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande om hyresgästen dröjer med att göra en avtalad deposition mer än två veckor efter förfallodagen. Om parterna har kommit överens om att hyresgästen ska deponera ett visst belopp, ska depositionen göras senast när den första hyran ska betalas om parterna inte har kommit överens om något annat (se 3 kap. 1 § första stycket). Hyresgästen kan alltså enligt avtalet vara skyldig att göra depositionen såväl vid en tidigare som en senare tidpunkt än när den första hyran ska betalas.

Andra punkten motsvarar i stor utsträckning 12 kap. 42 § första stycket 3 och (delar av) 7 jordabalken och det hänvisas dit.

Den *tredje punkten* motsvarar 12 kap. 42 § första stycket 7 jordabalken och tillämpas på samma sätt.

Enligt *fjärde punkten* kan hyresavtalet sägas upp i förtid om hyresgästen vanvårdar lägenheten. Begreppet vanvård omfattar att hyresgästen, eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden

om ohyran bidrar till att den sprids i fastigheten (jämför 12 kap. 42 § första stycket 8 jordabalken). Utöver det avses med begreppet vanvårdar i princip detsamma som enligt 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken.

Eftersom hyresgästen enligt lagen inte har rätt att utan hyresvärdens samtycke utföra ändringsarbeten i form av enklare åtgärder som målning, tapetsering eller liknande (jämför 12 kap. 24 a § jordabalken) kan det i vissa fall krävas mindre för att lägenheten ska anses vanvårdad än vad som gäller enligt 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken.

Femte punkten motsvarar 12 kap. 42 § första stycket 9 jordabalken, förutom såvitt avser vanvård som behandlas i fjärde punkten.

Sjätte-åttonde punkterna motsvarar 12 kap. 42 § första stycket 10–12 jordabalken och tillämpas på samma sätt.

Enligt *andra stycket* behöver någon uppmaning om rättelse inte göras om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar. Hyresavtalet kan i sådana fall sägas upp i förtid utan att hyresgästen har fått möjlighet att vidta rättelse.

Till skillnad från vad som gäller enligt 12 kap. 42 § jordabalken behöver hyresvärden inte underrätta socialnämnden innan hyresgästen sägs upp på grund av bristande skötsamhet eller störningar i boendet. En kopia av uppsägningen behöver inte heller skickas till socialnämnden.

Av *tredje stycket* framgår att hyresavtalet inte får sägas upp i förtid om det beteende som hyresgästen gjort sig skyldig till är av ringa betydelse. Vid bedömningen av vad som anses vara av ringa betydelse är den praxis som gäller för 12 kap. 42 § jordabalken vägledande. Till skillnad från 12 kap. 42 § femte stycket jordabalken anges inte här i lagtexten att hyresavtalet inte får sägas upp i förtid om det är oskäligt med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott. Vid bedömningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse är det dock naturligt att beakta om hyresgästen varit utsatt för brott och vilken betydelse det haft för den åsidosatta förpliktelsen.

Enligt *fjärde stycket* har hyresvärden rätt till skadestånd om hyresavtalet sägs upp i förtid. Bestämmelsen motsvarar 12 kap. 42 § sjätte stycket jordabalken.

4 § Om hyresgästen rättar sig innan hyresavtalet sagts upp enligt 3 § första stycket 1 eller 3–6, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet på den grunden. Detta gäller dock inte vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet.

Paragrafen behandlar betydelsen av att hyresgästen, efter att ha åsidosatt vissa förpliktelser, rättar sig innan hyresavtalet sagts upp enligt 3 §. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.7.

I paragrafen anges ett antal grunder för uppsägning i förtid som inte kan åberopas som grund för sådan uppsägning om hyresgästen har rättat sig innan hyresvärden har sagt upp hyresavtalet. Det gäller om den åsidosatta förpliktelsen utgörs av

1. dröjsmål med betalning av hyran eller en avtalad deposition (1),
2. användning av lägenheten i strid med det avsedda ändamålet eller bestämmelserna om inneboende (3),
3. vanvård av lägenheten (4),
4. bristande skötsamhet, störningar i boendet eller bristande tillsyn (5), eller
5. att hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten (6).

De grunder för uppsägning i förtid som inte anges i paragrafen kan åberopas som grund för uppsägning även om hyresgästen rättat sig innan hyresvärden sagt upp hyresavtalet. För att uppsägning i förtid ska kunna ske på någon av dessa grunder måste den dock göras inom de tidsfrister som anges i 5 §.

Verkan av hyresgästens rättelse stämmer överens med vad som gäller för motsvarande förverkandegrunder enligt 12 kap. 43 § jordabalken.

5 § En uppsägning enligt 3 § första stycket 2, 7 eller 8 ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om det inom den tiden inletts ett rättsligt förfarande om brottslighet i lägenheten eller utrymme som hör till den får uppsägning på grund av brottsligheten dock göras inom två månader efter att det rättsliga förfarandet avslutats.

Om fristerna enligt första stycket inte iakttas, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Paragrafen anger de tidsfrister som måste iakttas om uppsägning i förtid ska kunna ske på någon av de grunder som anges i paragrafen. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.7.

De uppsägningsgrunder enligt 3 § som berörs är

1. olovlig överlåtelse eller upplåtelse av lägenheten (2),
2. åsidosättande av en avtalsenlig skyldighet (7), eller
3. att lägenheten eller något annat utrymme använts för att begå brottslighet (8).

Även vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller att uppsägning i förtid får ske trots att hyresgästen rättat sig innan uppsägning har skett (se 3 § andra stycket).

För grunderna som anges i paragrafen gäller att uppsägning måste ha skett inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Hyresvärdens verkliga vetskap om förhållandet bildar utgångspunkt för fristen (se NJA 1973 s. 328).

Om den åsidosatta förpliktelsen utgörs av att lägenheten eller något annat utrymme använts för att begå brottslig verksamhet enligt 3 § första stycket 8 gäller i vissa fall en förlängd tidsfrist. Om det inom sex månader från att hyresvärden fick vetskap om förhållandet inletts ett rättsligt förfarande om brottsligheten får uppsägning på den grunden göras fram till två månader efter att det rättsliga förfarandet avslutats. Med att det rättsliga förfarandet avslutats avses att domen i brottmålet fått laga kraft, det rättsliga förfarandet avslutats på annat sätt eller åklagaren beslutat att lägga ned åtalet.

Hur en uppsägning ska göras

6 § En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägningen får dock vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp hyresavtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen.

Paragrafen anger vilken form en uppsägning ska ha för att vara giltig. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.7.

Paragrafen motsvarar i sak det som gäller för bostadshyra enligt 12 kap. 8 § första stycket jordabalken och det hänvisas till det som är sagt om den bestämmelsen.

Ett hyresavtal som gäller tills vidare kan enligt lagen sägas upp med den uppsägningstid som gäller mellan parterna (se kommentaren till 7 kap. 2 §) utan att ange något skäl. Gäller hyresavtalet för bestämd tid kan det endast sägas upp till en tidigare tidpunkt än hyrestidens slut av hyresgästen (se 7 kap. 1 § andra stycket) utan angivande av skäl för uppsägningen. Om hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser, kan hyresvärden säga upp avtalet till omedelbart upphörande enligt 7 kap. 3–5 §§. Det gäller både för tillsvidareavtal och tidsbestämda avtal.

För hyresgästens del gäller att avtalet kan sägas upp till omedelbart upphörande om lägenheten enligt 4 kap. 5 § har en brist av väsentlig betydelse som inte efter tillsägelse åtgärdas av hyresvärden så snart det kan ske.

En uppsägning ska som huvudregel vara skriftlig. Det gäller, till skillnad från 12 kap. 8 § första stycket jordabalken, oavsett hur lång tid hyresförhållandet har varat.

Kravet på skriftlighet har samma innebörd som enligt 12 kap. 8 § jordabalken. Det finns inget krav på att uppsägningen måste under-tecknas. En avsaknad av underskrift kan dock få betydelse i bevis-hänseende om det är oklart vem som har skickat uppsägningen. En uppsägning som skickas per e-post, sms eller på annan elektronisk väg, till exempel genom en applikation som exempelvis whatsapp eller messenger, får anses uppfylla kravet på skriftlighet (jämför 7 kap. 7 § andra stycket). Det får dock förutsättas att meddelandetjänsten sparar meddelandet med uppsägningen. I annat fall undergrävs skrift-lighetskravets funktion och det får då anses brista i uppsägningens form.

Undantag från skriftlighetskravet gäller när det är hyresgästen som säger upp avtalet. En muntlig uppsägning godtas då, förutsatt att hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Ett skriftligt erkännande kan lämnas på något av de sätt som angetts i föregående stycke.

7 § Om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige, får uppsägningen skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress. Uppsägningen anses då ha skett när det rekommenderade brevet har lämnats in för postbefordran.

Har den som söks för uppsägning lämnat uppgift om en elektronisk adress, till vilken meddelanden till honom eller henne kan skickas, får uppsägningen skickas till den adressen. Uppsägningen anses då ha skett när den skickats till den angivna adressen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur en uppsägning i normalfallet ska skickas och när uppsägningen då anses ha skett. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.7.

Utgångspunkten är att en uppsägning inte behöver delges för att vara giltig. Det gäller även uppsägningar i förtid enligt 4 kap. 5 § och 7 kap. 3 §, vilket är en skillnad mot det som gäller enligt 12 kap. 8 § jordabalken. När hyresgästen är den som söks för uppsägning behöver uppsägningen som regel aldrig delges, eftersom den alltid kan skickas till den uthyrda lägenhetens adress (jämför 8 kap. 2 § andra stycket). Om det är hyresvärden som söks för uppsägning kan uppsägningen i vissa fall behöva delges. Bestämmelserna i 7 kap. 8 § gäller då i fråga om delgivning.

I *första stycket* anges att uppsägningen får skickas i rekommenderat brev till den söktes vanliga adress, om denne har hemvist i Sverige. Uppsägningen anses då ha skett när det rekommenderade brevet har lämnats in för postbefordran. Möjligheten att säga upp hyresavtalet genom att skicka uppsägningen i rekommenderat brev motsvarar vad som gäller enligt 12 kap. 8 § fjärde stycket jordabalken. Vad som avses med den söktes vanliga adress framgår av 8 kap. 2 §.

Genom *andra stycket* införs en möjlighet att skicka uppsägningen elektroniskt, utan att den behöver delges. Det förutsätter att den som söks för uppsägning har angett en elektronisk adress till vilken meddelanden till honom eller henne kan skickas. Med elektronisk adress avses en elektronisk kontaktväg. Det kan till exempel vara en e-postadress, ett användarnamn eller telefonnummer på andra meddelandetjänster av olika slag. Även ett telefonnummer kan alltså vara en elektronisk adress i den mening som här avses.

Den som söks för uppsägning behöver inte ha angett att just en uppsägning kan skickas till den aktuella adressen, utan det är tillräckligt att personen har meddelat att han eller hon kan kontaktas på det sättet. Det är naturligt att adressen anges i hyresavtalet men så behöver inte vara fallet. Om en part kommunicerat elektroniskt

med motparten i frågor som rör hyresförhållandet får han eller hon normalt därigenom anses ha lämnat en uppgift om en elektronisk adress. Om hyresvärden till exempel använder sitt telefonnummer för att skicka meddelanden till hyresgästen via en meddelandetjänst, kan hyresgästen säga upp hyresavtalet genom att skicka ett meddelande med den tjänsten. Som framgår av kommentaren till 6 § ska meddelandet lagras. Om det är fråga om en tjänst där meddelanden raderas efter viss tid är uppsägningen inte skriftlig i lagens mening.

Uppsägningen anses ha skett när den har skickats till den angivna adressen. I fall där parterna tvistar om en uppsägnings giltighet blir det en bevisfråga dels om en part kan anses ha lämnat uppgift om en viss adress, dels om uppsägningen har skickats till den adressen.

8 § Om det inte finns förutsättningar för uppsägning enligt 7 §, ska uppsägningen delges den som söks för uppsägning, om inte annat följer av andra eller tredje stycket.

Om den som söks för uppsägning inte har något känt hemvist i Sverige eller någon elektronisk adress dit meddelanden kan skickas och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgästen ska avhysas.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hur en uppsägning ska göras när det inte går att göra en uppsägning enligt 7 §. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.7.

Enligt *första stycket* gäller att uppsägningen som utgångspunkt ska delges den som söks för uppsägning, om denne inte har hemvist i Sverige och inte heller har lämnat uppgift om en elektronisk adress till vilken meddelanden kan skickas.

Andra stycket ger en möjlighet att göra en giltig uppsägning genom kungörelse utan att förutsättningarna för kungörsedelgivning enligt delgivningslagen är uppfyllda. Det erbjuder alltså parterna en viss förenkling.

Möjligheten motsvarar i stort sett vad som gäller enligt 12 kap. 8 § femte stycket jordabalken. Till skillnad från vad som gäller enligt nämnda stycke i jordabalken krävs här också att den som ska sägas upp inte har lämnat uppgift om en elektronisk adress till vilken med-

delanden kan skickas (jämför 7 kap. 7 § andra stycket). Frågan om vilka efterforskningar som behöver göras för att kunna konstatera att den som söks för uppsägning inte har hemvist i Sverige får bedömas i det enskilda fallet. Det ska vara praktiskt användbart för privatpersoner utan långtgående efterforskningar. Det talar för att något lägre krav bör ställas än när det till exempel är fråga om att en domstol ska delge en person.

Enligt *tredje stycket* gäller att en ansökan hos domstol med yrkande om att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när domstolen delgivit hyresgästen ansökan på rätt sätt. Detsamma gäller en ansökan till kronofogdemyndigheten om att hyresgästen ska avhysas. I dessa situationer behöver alltså inte någon särskild uppsägning göras. Uppsägning på detta sätt sker i praktiken ofta vid uppsägningar i förtid. Möjligheten att säga upp hyresgästen på detta sätt har en motsvarighet i 12 kap. 8 § sjätte stycket jordabalken. Bestämmelsen har moderniserats språkligt.

Konsekvenser för vissa andra avtal när hyresavtalet upphör att gälla

9 § Om ett hyresavtal upphör att gälla och finns förutom hyresavtalet ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nytthet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

Paragrafen anger vad som gäller för vissa andra avtal när ett hyresavtal upphör att gälla. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Bestämmelsen motsvarar 12 kap. 6 § tredje stycket jordabalken och är avsedd att tillämpas på samma sätt. Den rättspraxis som finns angående vilka avtal som upphör att gälla när ett hyresavtal upphör att gälla är vägledande vid tillämpningen av bestämmelsen.

När hyresgästen ska lämna lägenheten

10 § När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen senast nästa dag klockan 12 lämna lägenheten.

Om lägenheten enligt första stycket ska lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, ska det i stället ske nästa vardag.

Första och andra styckena gäller inte, om annat avtalats.

Paragrafen talar om när hyresgästen är skyldig att lämna lägenheten när hyrestiden har löpt ut. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Bestämmelsen motsvarar 12 kap. 7 § jordabalken. Att paragrafen inte anger att den avträdande hyresgästen ska hålla lägenheten tillgänglig för den som ska tillträda den innebär ingen ändring i sak i förhållande till nämnda bestämmelse. Har den avträdande hyresgästen inte lämnat lägenheten i tid och finns det en tillträdande hyresgäst som då inte kan tillträda lägenheten i enlighet med sitt hyresavtal regleras situationen för den tillträdande hyresgästen i 4 kap. 2–6 §§.

Hyresgästen ska som utgångspunkt lämna lägenheten i samma skick som den hade vid tillträdet. Att lägenheten utsatts för normalt slitage genom hyresgästens användning av den medför dock inte att skicket försämrats på ett sätt som ger hyresvärden rätt till ersättning för skada. Parterna är fria att avtala om hur det ska vara städat när hyresgästen lämnar lägenheten.

11 § Om hyresgästen överger lägenheten, gäller 12 kap. 27 § jordabalken.

Paragrafen hänvisar till 12 kap. 27 § jordabalken i fråga om vad som gäller om hyresgästen överger lägenheten. Övervägandena finns i avsnitt 5. Frågan torde sällan aktualiseras vid privatuthyrning.

8 kap. Övriga bestämmelser

Preskription

1 § En hyresvärd eller en hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Görs det senare är rätten till talan förlorad, om inte annat har avtalats.

Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans eller hennes rätt till talan är förlorad.

Paragrafen innehåller en regel om specialpreskription som gäller för fordringar på grund av ett hyresförhållande. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Paragrafen stämmer i sak överens med 12 kap. 61 § jordabalken och tillämpas på samma sätt. Bestämmelsen har moderniserats språkligt.

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 § Ett meddelande som avses i 2 kap. 4 § andra stycket, 4 kap. 3 eller 5 §, 5 kap. 3 § första eller andra stycket, 5 kap. 6 § första stycket eller 7 kap. 7 § ska anses lämnat när det har skickats i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress, dit meddelanden ska skickas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden skicka meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en elektronisk adress får meddelanden även skickas till den. Meddelandet ska då anses lämnat när det har skickats till den adressen.

Paragrafen anger hur meddelanden till hyresvärden eller hyresgästen i vissa situationer kan skickas. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Bestämmelsen stämmer överens med relevanta delar av 12 kap. 63 § jordabalken och det hänvisas i dessa delar dit.

Enligt *tredje stycket* får meddelanden som avses i paragrafen även skickas till en elektronisk adress, om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en sådan. För en närmare genomgång av vad som avses med elektronisk adress och när en sådan får användas, se kommentaren till 7 kap. 7 §.

Utmätning och konkurs

3 § Om fastigheten blivit utmätt eller hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen, gäller 12 kap. 29 § jordabalken.

Om hyresgästen försätts i konkurs, gäller 12 kap. 31 § första, andra och fjärde styckena jordabalken.

Paragrafen hänvisar till relevanta bestämmelser i 12 kap. jordabalken avseende vad som gäller i vissa situationer när fastigheten utmätts eller hyresvärden eller hyresgästen försätts i konkurs. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Förfarandet i hyrestvister

4 § Hyresnämndens beslut om hyra enligt 2 kap. 5 § får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Överklagandet ska ges in skriftligen till hyresnämnden. Det prövas därefter av Svea hovrätt.

Paragrafen behandlar överklagande av hyresnämndens beslut. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Paragrafen motsvarar 12 kap. 70 och 71 §§ jordabalken i relevanta delar och tillämpas på samma sätt. Hyresnämnden prövar endast hyrans storlek enligt 2 kap. 5 § och det är alltså endast ett sådant beslut som kan överklagas till Svea hovrätt.

5 § I tvister om hyra enligt 2 kap. 5 § ska varje part stå för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

Paragrafen behandlar rättegångskostnader i Svea hovrätt. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Det är endast en tvist om hyrans storlek enligt 2 kap. 5 § jordabalken som kan prövas av Svea hovrätt. För en sådan tvist gäller att vardera parten som huvudregel står sina egna rättegångskostnader i hovrätten. Paragrafen motsvarar 12 kap. 73 § jordabalken. Att vardera parten som huvudregel står för sina kostnader i hyresnämnden följer av 19 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Genom denna lag upphävs lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.
3. Den upphävda lagen gäller dock för avtal som omfattas av den lagen och som ingåtts före ikraftträdandet.

Övervägandena om ikraftträdande- och övergångsbestämmelser finns i avsnitt 10.

Lagen träder enligt *första punkten* i kraft den 1 juli 2026.

Genom den *andra punkten* upphävs lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad när privatuthyrningslagen (2026:000) träder i kraft. Den saknar därefter betydelse för hyresavtal, med det undantag som anges nedan.

Enligt *tredje punkten* ska den upphävda lagen gälla för de hyresavtal som omfattas av den och som ingåtts före ikraftträdandet.

Det är huruvida avtalet har ingåtts före ikraftträdandet som är av betydelse. Tidpunkten för tillträde till lägenheten har alltså ingen betydelse vid bedömningen av vilken lag som ska tillämpas. Detta kan illustreras med följande exempel.

Om hyresavtalet ingås och tillträde till lägenheten sker före ikraftträdandet gäller lagen om uthyrning av egen bostad för upplåtelsen (förutsatt att upplåtelsen uppfyller kriterierna i den lagen). Detsamma gäller om hyresavtalet ingås före ikraftträdandet, men tillträde till lägenheten sker efter ikraftträdandet. Ingås hyresavtalet efter ikraftträdandet gäller den nya lagen för upplåtelsen.

Det vanliga är att hyresvärd och hyresgäst ingår hyresavtal vid en viss tidpunkt och att tillträde till lägenheten sker vid en senare tidpunkt. Man kan dock tänka sig en situation där hyresgästen har tillträtt en lägenhet utan att parterna har kommit överens om att de ska ingå hyresavtal och att de vid en senare tidpunkt ingår ett sådant avtal. Så kan vara fallet till exempel om någon bor tillfälligt hos en släkting eller bekant. Det är ytterst en avtalsrättslig fråga när avtalet ska anses ingången.

Om hyresavtalet förlängs är det inte säkert att det uppstår ett nytt hyresavtal (se 7 kap. 7 § jordabalken). Det får bedömas enligt sedvanliga principer. Om parterna efter ikraftträdandet träffar ett avtal om att lägenheten ska hyras ytterligare en period torde det ofta vara fråga om ett nytt avtal (jämför i sammanhanget RH 2016:80).

12.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

7 kap.

31 §

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. *Nyttjanderättshavaren har samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som den skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit dess nyttjanderätt, om*

- 1. det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren, och*
- 2. det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för nyttjanderättshavaren.*

Första stycket gäller inte om lägenheten vidareupplåts i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra enligt 12 kap. 1 f §.

I paragrafen behandlas vissa andrahandsupplåtelser av arrende eller hyra där det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren. Övervägandena finns i avsnitt 8.8.

Första stycket motsvarar hittills gällande bestämmelse. Vissa moderniseringar och språkliga förändringar görs i denna del men inga ändringar i sak.

Förutsättningarna för att bestämmelsen ska bli tillämplig delas upp i två punkter som är kumulativa. Båda ska alltså vara uppfyllda för att nyttjanderättshavaren ska ha samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som den skulle haft om fastighetsägaren skulle ha upplåtit dess nyttjanderätt.

Arrendatorn och hyresgästen benämns gemensamt nyttjanderättshavaren.

I *andra stycket*, som är nytt, undantas vissa andrahandsupplåtelser från paragrafens tillämpningsområde. Om undantaget är tillämpligt ska det inte göras någon vidare prövning av om förutsättningarna enligt första stycket är uppfyllda. Det behöver då inte prövas om det till exempel finns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen.

Det som undantas är hyresavtal där blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken gäller mellan fastighetsägaren och upplåtaren. Det är vid sådana upplåtelser möjligt för fastighetsägaren och blockhyresgästen att avtala om att bestämmelser för lokalhyra ska tillämpas. Parterna kan alltså ha en kommersiellt inriktad reglering av upplåt-

elsen och det är vidare förutsatt att blockhyresgästen inte ska bo i lägenheten utan att den ska vidareupplåtas.

Att blockhyra gäller mellan fastighetsägaren och upplåtaren innebär att hyresnämnden ska ha lämnat tillstånd till blockhyra, om sådant krävs, enligt de förutsättningar som anges i 12 kap. 1 f § jordabalken, se vidare kommentaren till den bestämmelsen. Det kan också vara att fastighetsägaren är en sådan aktör som gör att något tillstånd inte behövs, till exempel en kommun.

Om två parter, när hyresnämndens tillstånd behövs, ingår ett hyresavtal om flera bostadslägenheter som ska upplåtas i andra hand, är det inte för den skull fråga om blockhyra i lagens mening. Så är inte heller fallet om två parter, som inte behöver hyresnämndens tillstånd, ingår ett hyresavtal om färre än tre bostadslägenheter för vidareupplåtelse.

Om parterna ansöker om tillstånd men hyresnämnden avslår ansökan är det inte heller blockhyra. Bestämmelserna om bostadshyra och första stycket i denna bestämmelse gäller då fullt ut. Detsamma gäller om uthyrningen fortsätter när ett tidsbegränsat tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 f § tredje stycket jordabalken har löpt ut. En prövning enligt första stycket ska då göras. En annan sak är att förutsättningarna för det enskilda avtalet får beaktas.

Lägenheten ska ha vidareupplåtits i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtalet om blockhyra. För vilka situationer tillstånd kan ges framgår av den paragrafen. Därutöver ska det av ansökan framgå för vilket av dessa ändamål ansökan avser och det får även normalt förutsättas vara reglerat i hyresavtalet mellan parterna. Även hyresavtalet bör ges in till hyresnämnden. I efterhand är det alltså i allmänhet lätt att se hur långt hyresnämndens tillstånd sträcker sig.

Upplåts lägenheterna i strid med det ändamål som följer av hyresnämndens tillstånd till blockhyra är undantaget i andra stycket inte tillämpligt. En prövning enligt första stycket ska då göras.

Ett typfall är när hyresnämnden har gett tillstånd till blockhyra för att hyresgästen ska upplåta lägenheterna till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den men hyresgästen i stället upplåter lägenheterna direkt till privatpersoner. Det ligger utanför den typ av vidareupplåtelse som tillstånd givits för enligt 12 kap. 1 f § andra stycket 1 b jordabalken. Undantaget i andra stycket är därför inte tillämpligt. Det får då göras en

prövning enligt första stycket trots tillståndet till blockhyra. En intressegemenskap enligt första stycket kan ibland anses finnas mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen vid en andrahandsupplåtelse av en bostadslägenhet om parterna inte avsett att förstahandshyresgästen ska bo i lägenheten (jämför NJA 2022 s. 1115 punkt 25). Det får göras en bedömning av de närmare omständigheterna kring upplåtelsen. För att förutsättningarna i första stycket ska vara uppfyllda ska även rättsförhållandet utnyttjas för kringgående. Så torde exempelvis sällan vara fallet när allmännyttiga aktörer hyr ut lägenheter för sociala ändamål.

Om lägenheten upplåts i strid med det ändamål som följer av hyresnämndens tillstånd till blockhyra innebär det alltså inte i sig att det föreligger en bulvansituation utan endast att det ska prövas om förutsättningarna i första stycket föreligger.

En följd av det sagda är att fastighetsägaren får ett visst ansvar för att blockhyresgästen upplåter lägenheter enligt det angivna tillståndet. Den risken får fastighetsägaren hantera genom att välja seriösa aktörer att ingå blockhyresavtal med. För att undvika ansvar kan fastighetsägaren också följa upp att förstahandshyresgästen upplåter nyttjanderätten enligt det angivna tillståndet vid några tillfällen under hyrestiden. Kan fastighetsägaren visa att åtgärder vidtagits för att följa upp förstahandshyresgästens vidareupplåtelser får det beaktas vid bedömningen om förutsättningarna är uppfyllda enligt första stycket.

12 kap.

Lagens tillämpningsområde

1 §

Detta kapitel *gäller* avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Det* gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

I paragrafen, som motsvarar nuvarande 1 § första stycket, behandlas lagens tillämpningsområde. Ändringarna är endast språkliga. Övervägandena finns i avsnitt 8.11.

I övrigt har nuvarande 1 § delats upp i flera paragrafer och återfinns i dessa delar numera i 1 a–1 f §§, se närmare författningskommentaren till respektive paragraf.

1 a §

Om avtalet även avser upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, gäller detta kapitel, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

Om ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, förenas med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, gäller kapitlet, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Paragrafen är ny men bestämmelsen har oförändrad i sak flyttats från nuvarande 1 § andra stycket. I paragrafen behandlas lagens tillämpningsområde. Ändringarna är endast språkliga. Övervägandena finns i avsnitt 8.11.

1 b §

Detta kapitel gäller inte för avtal om hyra som omfattas av privatuthyrningslagen (2026:000), om inte annat anges i den lagen.

I paragrafen, som är ny, anges ett undantag från lagens tillämpningsområde. Övervägandena finns i avsnitt 8.11.

I paragrafen undantas sådana avtal om hyra som omfattas av privatuthyrningslagen, om inte annat anges i den lagen.

I privatuthyrningslagen (2026:000) behandlas gränsdragningen mot kapitlet i 1 kap. 2 §. Därutöver anges att vissa bestämmelser i 12 kap. ska tillämpas, trots att privatuthyrningslagen gäller, nämligen 26 § om tillträde, 27 § om övergivande av lägenheten och 30 och 31 §§ om utmätning och konkurs.

Bostadslägenhet eller lokal

1 c §

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Paragrafen är ny men bestämmelsen har oförändrad i sak flyttats från nuvarande 1 § tredje stycket. I bestämmelsen framgår vad som avses med bostadslägenhet och lokal. Övervägandena finns i avsnitt 8.11.

Vissa samboförhållanden som undantas

1 d §

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Paragrafen är ny men bestämmelsen har oförändrad i sak flyttats från nuvarande 1 § fjärde stycket. I paragrafen anges vilka samboförhållanden som lagen gäller för. Övervägandena finns i avsnitt 8.11.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

1 e §

Avtalsvillkor som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

I paragrafen, som är ny, behandlas avtalsvillkor i strid med lagen. Paragrafen motsvarar hittillsvarande 1 § femte stycket. Begreppet förbehålls byts ut mot avtalsvillkor utan att det medför någon ändring i sak. Övervägandena finns i avsnitt 8.11.

Blockhyra

1 f §

Om hyresavtalet omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt får parterna med hyresnämndens tillstånd, och när tillstånd inte behövs enligt fjärde stycket, avtala om villkor som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter (blockhyra). Avtalsvillkoren får dock inte strida mot bestämmelserna om lokaler.

- Hyresnämnden ska lämna tillstånd som avses i första stycket, om*
- 1. hyresgästen ska upplåta lägenheterna*
 - a) till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer,*
 - b) till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den, eller*
 - c) till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster och lägenheterna anpassats för sådan användning, och*
 - 2. det inte finns särskilda skäl mot att ge tillstånd.*
- Hyresnämnden får bestämma att tillståndet upphör att gälla vid viss tidpunkt. Tillståndet upphör dock inte att gälla i avvaktan på hyresnämndens beslut, om en ny ansökan lämnats in före den tidpunkten.*
- Ett tillstånd enligt första stycket behövs inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.*

Paragrafen, som är ny, behandlar blockhyra. Den motsvarar delvis hitillsvarande 1 § sjätte stycket. Övervägandena finns i avsnitt 8.2–8.7.

I första stycket anges de grundläggande krav som ska vara uppfyllda. Vissa språkliga ändringar görs i denna del men också några ändringar i sak.

Hyresavtalet ska även fortsättningsvis omfatta minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt.

I och med att det anges att lägenheterna ska upplåtas i andra hand finns det inte längre något krav på att de personer som lägenheterna vidareupplåts till betalar hyra. Det öppnar för att till exempel myndigheter som har skyldighet att tillgodose vissa kategorier av människor med bostäder kan ingå ett avtal om blockhyra, även om myndigheten inte avser att ta ut någon hyra.

Det är inte nödvändigt att lägenheterna är belägna i samma hus. Däremot måste hyresvärden vara densamma (jämför prop. 2001/02:41, s. 72).

I paragrafen anges att parterna får ansöka om hyresnämndens tillstånd till att avtala om villkor som strider mot det som sägs i detta kapitel om bostadslägenheter. Hyresnämnden ska alltså inte längre godkänna parternas avtalsvillkor som avviker från bestämmelserna om bostadslägenheter. Lämnar hyresnämnden tillstånd till blockhyra är parterna fria att göra avsteg från bestämmelserna om bostadslägenheter under förutsättning att avtalsvillkoren inte strider mot bestämmelserna om lokaler.

Parterna kan alltså avtala bort till exempel bostadshyresgästens särskilda uppsägningsrätt, möjligheten att få hyran prövad och i

övrigt komma överens om lokalhyresregler, till exempel fritt bestämma hyran och att den ska vara indexreglerad. Även avvikande bestämmelser om villkorsändring är tänkbara så länge de överensstämmer med de tvingande lokalhyresreglerna i 12 kap. jordabalken.

Begreppet blockhyra är etablerat sedan länge men har hittills inte kommit till uttryck i lagtexten (se prop. 1983/84:137 s. 111 och RH 2023:44).

Det införs en definition, blockhyra, som avser sådana upplåtelser där hyresnämnden gett tillstånd att avvika från bestämmelserna om bostadslägenheter. Om det ingås ett avtal om blockhyra när det inte finns något krav på tillstånd, är det också fråga om blockhyra i lagens mening. Om två parter i annat fall utan hyresnämndens tillstånd ingår ett hyresavtal om flera bostadslägenheter som ska upplåtas i andra hand, är det alltså inte fråga om blockhyra i lagens mening. Bestämmelserna om bostadshyra gäller då fullt ut. Detsamma gäller självklart om parterna ansöker om tillstånd men hyresnämnden avslår ansökan.

Parternas avtalsvillkor får inte strida mot bestämmelserna om lokaler. Lokalhyresreglerna gäller alltså som ett minimiskydd. Dessa regler är i högre grad än reglerna om bostadslägenheter dispositiva.

Till skillnad mot det som hittills gällt får parterna avtalsfrihet även i fråga om rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Parterna kan alltså i blockhyresavtalet komma överens om att bestämmelserna om rätt till förlängning i 45–52 §§ inte ska gälla. Lokalhyresreglerna om rätten till förlängning i 57–60 §§ gäller dock som ett minimiskydd. Ett indirekt besittningsskydd innebär att det inte finns någon rätt till tvångsförlängning av hyresavtalet utan i stället en rätt till ersättning vid en obefogad uppsägning.

Väljer parterna att inte beröra frågan om rätten till förlängning i avtalet gäller alltså bestämmelserna om direkt besittningsskydd för bostadslägenheter.

Det får anses möjligt för parterna att komma överens om att bestämmelserna om lokalhyra ska gälla för hyresavtalet. Det får då ses som ett villkor som gör en avvikelse från det som gäller om bostadshyra. En sådan lösning kan vara praktisk eftersom parterna då är säkra på att hyresavtalet omfattas av ett och samma regelpaket.

En följd av att hyresnämnden inte längre ska godkänna avtalsvillkor är att parterna har ett utrymme att ändra avtalsvillkor utan att

det påverkar tillståndet till blockhyra. Ändringarna får självklart inte stå i strid med bestämmelserna om lokaler. Det saknar också betydelse för tillståndet om parterna kommit överens om en förlängning av hyrestiden (jämför 7 kap. 7 § jordabalken).

Hyresnämndens tillstånd avser möjligheten att komma överens om vissa villkor för de lägenheter som anges i ansökan och omfattas av hyresnämndens beslut. Om hyresobjektet (lägenheten) förändras kan det i vissa fall uppstå ett nytt hyresförhållande (jämför NJA 2007 s. 303). Det får trots det anses vara möjligt för parterna att inskränka antalet lägenheter som blockförhyrs utan att ett nytt tillstånd krävs, så länge inte parternas avtal går utöver det som hyresnämnden gett tillstånd till. Det är alltså inte möjligt att lägga till ytterligare lägenheter utan ett nytt tillstånd från hyresnämnden. Det är inte heller möjligt att byta ut de lägenheter som omfattas av blockhyresavtalet till andra lägenheter.

I *andra stycket* anges i två punkter under vilka förutsättningar hyresnämnden ska lämna tillstånd till blockhyra som avses i första stycket. De numrerade punkterna är kumulativa och båda ska vara uppfyllda för att tillstånd ska ges.

Hyresnämndens prövning avser, liksom hittills, att förhindra missbruk som syftar till att undkomma hyreslagens tvingande regler (jämför prop. 1983/84:137 s. 111 f.). När tillämpningsområdet för blockhyra kommer till uttryck i lagtexten ger redan detta ett stöd för att endast seriösa och väldefinierade upplåtelser ska godkännas. Det är inte betydelsen för uthyrarens uthyrningsverksamhet som beaktas vid bedömningen av om avsteg från skyddsbestämmelser i 12 kap. jordabalken ska tillåtas. I stället ska avstegen förstås så att de ska gynna bostadsmarknaden genom att det skapas ett utbud av efterfrågade bostadslösningar som annars är svåra att få till. Utöver att hyresnämnden ska kontrollera om det är fråga om en sådan typ av upplåtelse för vilken tillstånd kan ges, ska nämnden pröva om det finns risk för missbruk, se närmare punkten två nedan.

I *första punkten* anges i vilka situationer blockhyra kan komma i fråga. Dessa är alternativa och det är alltså tillräckligt att en av dessa är för handen. Därutöver måste förutsättningarna i första stycket och i punkten två vara uppfyllda.

Även om hyresnämnden inte längre ska pröva de enskilda avtalsvillkoren i parternas avtal förutsätts att parterna normalt ger in blockhyresavtalet till hyresnämnden tillsammans med ansökan så

att nämnden kan pröva om det finns ett behov av blockhyra samt om det föreligger risk för missbruk. Om hyresnämnden lämnar tillstånd till blockhyra kommer ändamålet med blockuthyrningen således framgå tydligt. Det underlättar även vid en eventuell prövning av 7 kap. 31 § andra stycket jordabalken.

I *första punkten a)* anges att hyresgästen ska ha ett behov av att upplåta lägenheterna till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer. Tillämpningsområdet för denna punkt motsvarar i allt väsentligt de avgränsningar för blockhyra som följer av förarbeten och rättspraxis (jämför bland annat prop. 1983/84:137, s. 111 f. och RH 2023:44). Tillämpningsområdet begränsas inte i förhållande till vad som hittills gällt. De ansökningar som tills nu bedömts avse en avgränsad krets av hyresnämnden ska alltså även i fortsättningen kunna beviljas.

I förarbetena nämns som exempel på blockuthyrning att ett industriföretag eller en sjukvårdshuvudman hyr ett större antal lägenheter och i sin tur hyr ut lägenheterna till sina anställda eller att en studentbostadsstiftelse vidareupplåter lägenheter till studenter (prop. 1983/84:137 s. 111). Förstahandshyresgästen i ett blockhyresavtal är normalt en juridisk person, historiskt oftast kommuner som har behov av hyresobjekt för omsorgsboende, till exempel särskilda boendeformer för äldre, sjuka eller handikappade personer (jämför RH 2023:44).

Utmärkande för de fall som omfattas av denna punkt är att förstahandshyresgästen har ett annat mer betydande behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset, att uthyrningen sker till en avgränsad krets av personer och att besittningsskyddet för andrahandshyresgästerna inte urholkas (se RH 2023:44).

Upplåtelsen ska ske till en tydligt avgränsad krets av personer. Upplåtelsen ska ha en koppling till blockhyresgästens verksamhet eller annars till en krets som kan begränsas, såsom vid studentbostad till studentkollektivet eller vid en kommuns blockförhyrning av vårdboende till vårdbehövande. Det ska gå att dra en tydlig gräns mot upplåtelser som sker till hyresgäster som utgör en obestämd grupp där behovet av bostad framstår som den huvudsakliga gemensamma nämnaren. När kommuner blockhyr lägenheter för att tillgodose behovet av någon form av stödboende enligt socialtjänstlagen får förutsättningen i allmänhet anses uppfylld. Ett företags eller en myndighets anställda är också en sådan avgränsad krets som omfattas av

punkten. Uthyrning av bostäder till företag genom mellanhandsföretag har däremot ansetts ske till en obestämd krets (se RH 2023:44).

Typiska fall som omfattas av denna punkt är offentliga organ som är i behov av omsorgsboenden, vårdboenden eller någon annan form av stödboende, eller företag, myndigheter eller studentstiftelser som är i behov av personalbostäder och studentbostäder inom den egna verksamheten till en tydligt avgränsad krets av personer. Om bostäder behövs som evakueringsboende kan det också komma i fråga. Även så kallade boendegemenskaper, där de boende bildat en kooperativ hyresrättsförening som blockhyr ytorna i huset av fastighetsägaren omfattas.

Av första punkten b) framgår att hyresnämnden ska lämna tillstånd till blockhyra som avses i första stycket om hyresgästen ska upplåta lägenheterna till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den. Denna punkt utvidgar tillämpningsområdet för blockuthyrning i förhållande till det som hittills gällt.

Tillägget får praktisk betydelse när blockhyresgästen inte är den juridiska person som ska upplåta bostäder till de anställda eller liknande. Det kan vara fråga om ett företag som specialiserat sig på att hjälpa företag att hitta bostäder till sin personal. Det har hittills inte gått att få tillstånd till blockhyra i fråga om sådana upplåtelser (jämför RH 2023:44 och Svea hovrätts beslut den 28 mars 2022 i mål nr ÖH 9178–21).

Med juridisk person avses utöver vanliga organisationsformer såsom aktiebolag, handelsbolag, förening eller stiftelse också myndighet, region eller kommun. Blockhyresgästen ska alltså upplåta lägenheterna till en juridisk person för att tillgodose ett behov av bostad som deras personal har. Utöver anställda hos den juridiska personen kan det vara fråga om personer som är uppdragstagare eller konsulter till dem. Alla anställningsliknande förhållanden omfattas.

Blockhyra kan däremot inte komma i fråga för upplåtelser direkt till anställda. I en sådan situation ska alltså bestämmelserna om bostadshyra gälla fullt ut.

Av första punkten c) framgår att hyresnämnden ska lämna tillstånd som avses i första stycket om hyresgästen ska upplåta lägenheterna till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster och lägenheterna anpassats för sådan användning. Inte sällan benämns

detta delningsboende men det är inte ett begrepp som förekommer i lagtexten.

Denna typ av boende förekommer på marknaden redan i dag. Genom detta tillägg regleras denna typ av boende och tillkommande liknande boenden. Utmärkande för detta boende är att hyresgästerna delar på vissa funktioner och levnadsytor såsom kök, vardagsrum och ibland badrum. Till detta finns det en privat del ofta i form av ett boenderum.

Blockhyresavtalet ska alltså syfta till att upplåta lägenheterna till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster. Det ska således ingå en privat del, ofta i form av ett boenderum. Därutöver ska det ingå gemensamma ytor och, i förekommande fall, nyttigheter som får utnyttjas gemensamt. Det kan avse utrymme för matlagning, badrum eller umgänge. Byggnadsgemensamma utrymmen såsom umgängesytor, studie- eller arbetsplatser, matplatser och liknande kan också förekomma. Det kan även ingå service som kommer alla boende till del.

Det som skiljer en upplåtelse som avses här från andra upplåtelser där flera personer delar på en bostad är att lägenheten ska ha anpassats för sådant boende. Det handlar om att huset helt eller delvis byggts, eller byggts om, för att vara lämpligt för sådana upplåtelser som här avses. Har det inte gjorts några sådana anpassningar ska tillstånd inte lämnas. Det är upp till de sökande att ge hyresnämnden ett underlag för att bedöma detta.

Bostäder som delas av flera personer följer även andra myndighetskrav vid uppförandet än traditionella bostäder. Det gäller till exempel krav på bostadsutformning och tillgänglighet samt krav på brandsäkerhet, brandcellsindelning och ytterdörrar.

Ytorna i ett hyresbostadshus måste därför särskilt anpassas för upplåtelseändamålet. I praktiken kan därför väntas att denna typ av boende främst möjliggörs genom nybyggnation eller en större ombyggnation.

Delningslägenheten ska till sin utformning alltså inte framstå som ett samlat hyresobjekt utan som flera mindre lägenheter med ytor som hyresgästen disponerar både ensam och tillsammans med andra hyresgäster (se Svea hovrätts beslut den 7 mars 2025 i H 4922-24).

I *andra punkten* anges ytterligare en förutsättning för att hyresnämnden ska lämna tillstånd som avses i första stycket, nämligen att det inte finns särskilda skäl mot att ge tillstånd.

Utgångspunkten är att endast seriösa aktörer som bedriver förvaltningen av bostäder på ett ansvarsfullt sätt ska kunna få tillstånd till blockhyra. I och med att blockhyra medger undantag från annars tvingande skyddsregler finns det anledning att ställa höga krav på aktörerna. Tröskeln för att anse att det finns särskilda skäl ska därför vara förhållandevis låg.

Det kan antas att frågan om att vägra tillstånd på grund av särskilda skäl får störst betydelse i fråga om de situationer som avses i punkt 1 b) och 1 c).

Särskilda skäl mot att meddela tillstånd kan vara att det framkommit att blockhyresgästen tidigare hyrt ut lägenheter som blockförhyrts i andra hand i strid med uppgett ändamål (med villkor som avviker från bostadshyra i allmänhet). Enstaka fall kan vara tillräckligt, även om en bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet måste göras. Det kan också vara så att något i ansökan ger anledning att ifrågasätta detta. Det kan vara tillräckligt att det kan antas att verksamheten inte lever upp till de krav som kan ställas på en god förvaltning av bostäder. Det kan exempelvis handla om att villkor i hyresavtalet inte efterlevs eller att det annars förekommer missförhållanden. Det kan inte accepteras att de fysiska personer som bor i lägenheterna på ett eller annat sätt otillbörligt pressas att inte tillvarata sina rättigheter. Det kan även vara så att samma personer förekommer i styrelsen som i ett annat företag där förvaltningen av bostäder inte bedrivits på ett ansvarsfullt sätt.

Av betydelse är också omständigheterna kring den planerade verksamheten. Det kan beaktas hur länge verksamheten har bedrivits och vilken omsättning verksamheten har. Om hyresgästen tagit på sig ansvar för underhåll eller om andra speciella förutsättningar gäller, ska blockhyresgästen ha möjlighet att klara av det.

Det kan vara svårt för hyresnämnden att få ett tillräckligt underlag för att bedöma om det finns särskilda skäl. Utgångspunkten är att det ankommer på parterna att presentera underlag som visar att uthyrningsverksamheten är seriös. Vilka former av upplåtelser det är fråga om kan vara av betydelse och därmed vilket underlag som krävs. Risken för missbruk torde till exempel ofta vara låg när studentorganisationer hyr ut bostäder till studenter eller företag hyr

ut lägenheter till de egna anställda. Hyresnämnden har alltid möjlighet att efterfråga ytterligare omständigheter av parterna, om ansökan inte är tillräcklig för nämndens bedömning.

Det införs vidare en ny bestämmelse i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder för ärenden om blockhyra. Enligt denna får hyresnämnden i ärende om tillstånd till blockhyra låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig. Se vidare författningskommentaren till 14 a § i den lagen.

I *tredje stycket* anges att hyresnämnden får bestämma att tillståndet upphör att gälla vid viss tidpunkt. Tillståndet upphör dock inte att gälla i avvaktan på hyresnämndens beslut, om en ansökan lämnats in före den tidpunkten. Det innebär att hyresnämnden har en möjlighet att tidsbegränsa tillstånd till blockhyra i vissa fall.

Vid bedömningen av hur lång tid tillstånden ska begränsas till får omständigheterna i det särskilda fallet beaktas. Om det är fråga om en helt ny aktör kan det tala för att en kortare tidsgräns ska sättas. Så kan även vara fallet om det är tveksamt huruvida tillstånd ska lämnas eller inte.

Tiden som tillstånden begränsas till torde ofta vara tre eller sex år eftersom lokalhyresavtal ofta omförhandlas med sådana tidsintervall. Om parterna har valt en viss avtalstid kan det vara naturligt för hyresnämnden att ansluta till den tiden om den framstår som rimlig.

Det åligger parterna att lämna in en ny ansökan om tillstånd till blockhyra till hyresnämnden innan den tidpunkt tillståndet upphör att gälla. Eftersom parterna i blockhyresavtalet har möjlighet att avtala om att lokalhyresreglerna ska vara tillämpliga kan lokalhyresregler för uppsägning och förlängning gälla mellan parterna (4 § och 57–60 §§ hyreslagen). Det saknar dock betydelse för hyresnämnden, eftersom det enligt bestämmelsen är tillräckligt att ansökan om nytt tillstånd till blockhyra lämnats in till hyresnämnden inom tidpunkten i tillståndet. Det krävs alltså inte att hyresnämnden också ska ha fattat beslut inom denna. Avslår hyresnämnden parternas ansökan om tillstånd får parterna avveckla verksamheten eller fortsätta att bedriva den utan rätt att avtala om villkor som strider mot reglerna om bostadshyra. Har parterna inte lämnat in en ny ansökan till hyresnämnden inom den i tillståndet angivna tidpunkten blir reglerna om bostadshyra tillämpliga såvida verksamheten inte upphört dessförinnan.

Ett typfall när ett tillstånd kan tidsbegränsas är när nya aktörer, som tidigare inte blockhyrt lägenheter för det uppgivna ändamålet,

ansöker om tillstånd till blockhyra. Det får beaktas vilken typ av verksamhet som ska bedrivas och risken för att det förekommer missförhållanden av ett eller annat slag. Om ett tillstånd till blockhyra tidsbegränsas måste parterna ansöka om ett nytt tillstånd innan tiden löpt ut om de vill fortsätta blockhyra. På så vis får hyresnämnden möjlighet att göra en förnyad prövning och ges samtidigt ytterligare underlag i frågan om det föreligger särskilda skäl mot att meddela tillstånd enligt bestämmelsen. Parterna bör vid den nya prövningen ge hyresnämnden ett underlag om uthyrningsverksamheten så att hyresnämnden kan göra en bedömning om den skett enligt det uppgivna ändamålet och i övrigt på ett bra sätt.

Vid delningsboende (punkt 1 c) ingås hyresavtal ofta på mycket lång tid, eftersom det görs stora investeringar för att anpassa lägenheterna. Det hindrar dock inte att ett tillstånd kan tidsbegränsas om hyresnämnden anser att det finns skäl för det. Om parterna sköter verksamheten på ett bra sätt bör den osäkerhet som detta innebär kunna hanteras. Om det är fråga om en aktör som under en tid erbjudit delningsboende och det inte framkommit att det missköts, finns det normalt inte skäl att tidsbegränsa tillståndet när samma aktör gör en ny ansökan.

Fjärde stycket motsvaras av hittillsvarande sista meningen i 1 § sjätte stycket. Ändringen är endast språklig och innebär alltså ingen ändring i sak. När parter ingår ett avtal om blockhyra utan att tillstånd krävs, är det också fråga om blockhyra i lagens mening. De bestämmelser som hänvisar till det begreppet gäller alltså även för ett sådant avtal.

45 §

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om *lägenheten omfattas av ett tillstånd till blockhyra eller, om något tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra*.

I paragrafen behandlas undantag från besittningsskydd. Övervägandena finns i avsnitt 8.9.2.

Enligt *andra stycket* har en andrahandshyresgäst rätt till förlängning redan när hyresavtalet ingås. Det förtydligas att så endast är fallet när lägenheten omfattas av ett avtal om blockhyra.

Förtydligandet gör att andra upplåtelser där flera lägenheter hyrs för vidareuthyrning, utan att det är fråga om blockhyra, faller utanför bestämmelsen. Så är till exempel fallet om flera lägenheter hyrs för vidareupplåtelse utan att hyresnämndens tillstånd till blockhyra söks, när sådant krävs. Det innebär att tillämpningsområdet för *andra stycket* motsvarar de fall där parterna kan komma överens om att göra avvikelser från det som normalt gäller vid bostadshyra (se 1 f §).

45 a §

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a. i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b. i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c. i fråga om en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

3. Överenskommelsen träffas för en tid om högst ett år från det att hyresförhållandet inleds, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 f § *andra stycket 1 b* och avståendet avser en sådan upplåtelse som där förutses.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

I paragrafen behandlas möjligheten att avtala bort besittningsskyddet. Övervägandena finns i avsnitt 8.9.2.

Ett tillägg görs i *första stycket* i form av en ny punkt tre som gör det möjligt att ingå en överenskommelse om avstående från besittningsskydd utan godkännande av hyresnämnden. För att överenskommelsen ska vara giltig krävs, liksom i övriga punkter i paragrafen, att hyresvärden och hyresgästen kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning i en särskilt upprättad handling.

Förutsättningar för att ingå en överenskommelse enligt punkt 3 är att den träffas för en tid om högst ett år från det att hyresförhållandet inleds.

Lägenheten ska i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 f § andra stycket punkt 1 b och avståendet ska avse en sådan upplåtelse som där förutses. Det är alltså fråga om att blockhyresgästen ska upplåta lägenheterna till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den. För att det ska vara fråga om blockhyra i lagens mening ska hyresnämnden alltså ha lämnat tillstånd, om sådant krävs. Att en fastighetsägare och en hyresgäst benämner avtalet som blockhyra saknar betydelse och påverkar inte möjligheten att ingå en överenskommelse enligt denna paragraf.

Avståendet ska vidare avse en sådan upplåtelse som förutses i tillståndet till blockhyra enligt 1 f § andra stycket 1 b. Den aktuella punkten är alltså inte tillämplig i det första ledet vid blockhyra, det vill säga mellan fastighetsägaren A och blockhyresgästen B. Den är däremot tillämplig när blockhyresgästen B vidareupplåter lägenheterna enligt tillståndet till en juridisk person C som har behov av bostäder åt personer som arbetar för den och när den juridiska personen upplåter lägenheten till den anställda D. Upplåter blockhyresgästen B lägenheten i strid med ändamålet för tillståndet direkt till en fysisk person till exempel den anställda D gäller inte undantaget. Detsamma gäller om den juridiska personen C upplåter lägenheten till någon annan än en person som arbetar för den.

En överenskommelse som ingås enligt denna punkt är giltig högst ett år från det att hyresförhållandet inleds. Med hyresförhållande avses, liksom i punkt 2, den tid som hyresgästen faktiskt hyrt lägenheten, det vill säga hela den tid som hyresgästen haft rätt att disponera lägenheten. Träffar parterna en överenskommelse som gäller för längre tid än ett år måste överenskommelsen godkännas av hyresnämnden för att vara gällande eller träffas enligt någon annan grund enligt paragrafen.

55 §

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får *hyran* för en lägenhet *inte beaktas om det är fråga om en anpassad hyra enligt 55 b § eller om hyran* ska anses som skälig enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. *Det som sägs i detta stycke gäller inte lägenheter som upplåts i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led.*

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyres-

gästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

I paragrafen, som behandlar prövning av hyra, görs ett tillägg som avser blockhyra. Övervägandena finns i avsnitt 8.9.3.

I *tredje stycket* anges att hyran för vissa lägenheter inte ska beaktas vid prövningen enligt första stycket. Genom ett tillägg undantas lägenheter som har anpassad hyra enligt 55 b § från att beaktas vid en sådan prövning. De behandlas alltså på samma sätt som presumtionshyror enligt 55 c §. Förbudet innebär att sådan hyra inte får användas vid direktjämförelse eller som bakgrundsmaterial. Hyresnämnden får inte heller väga in sådana hyror inom ramen för sin allmänna kännedom om hyresläget på orten. I fråga om anpassad hyra enligt 55 b § torde undantaget få mindre betydelse än såvitt avser presumtionshyra. Det beror på att en presumtionshyra alltid bestäms i en förhandlingsöverenskommelse medan så sällan lär vara fallet i fråga om anpassad hyra.

Övriga ändringar i stycket är endast redaktionella.

I *fjärde stycket* görs ett undantag från den så kallade takregeln som gäller vid upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand. Undantaget avser upplåtelser av lägenheter i andra hand när blockhyra enligt 1 f § gäller i tidigare led. Det innebär att en hyra kan vara skälig trots att den överstiger den hyra som hyresvärden betalat. Huruvida så är fallet får bedömas enligt första stycket och, om sådan överenskommelse träffats, enligt 55 b § om anpassad hyra. Undantaget innebär också att den begränsning som anges i bestämmelsen för tillägg för möbler och utrustning som får göras på grundhyran inte gäller. Detsamma gäller begränsningen som anges avseende tillägg för andra nyttigheter.

Om två parter utan att ansöka om hyresnämndens tillstånd ingår ett hyresavtal om flera bostadslägenheter som ska upplåtas i andra hand, är det inte fråga om blockhyra i lagens mening. Takregeln i fjärde stycket gäller då. Samma sak gäller självfallet om parterna ansöker om tillstånd till blockhyra men hyresnämnden avslår ansökan.

55 a §

Vid prövning av hyran ska i fråga om ändrings- och förbättringsarbeten det som anges i andra och tredje styckena beaktas.

En åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde ska inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,

2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och

3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

Om hyresgästen har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får hyresvärden tillgodoräknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

I paragrafen behandlas vissa omständigheter som inte får beaktas vid hyresprövningen. Första och andra styckena motsvarar i huvudsak nuvarande 55 a §. Det har gjorts ett tillägg för att underlätta förståelsen av bestämmelsen med anledning av tredje stycket. Övervägandena finns i avsnitt 8.9.3.

Tredje stycket motsvarar nuvarande 55 b §. Bestämmelsen har oförändrad i sak flyttats till 55 a §. Ändringarna är endast språkliga och redaktionella.

55 b §

Om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra får hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling komma överens om att skälig hyra enligt 55 § första stycket ska bestämmas med beaktande av det som anges i andra stycket (anpassad hyra).

Vid prövning av en anpassad hyra får hyrans storlek avvika från den som följer av lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av förutsättningarna för avtalet om blockhyra och dess betydelse för den omtvistade

hyran, omständigheterna vid avtalets tillkomst, hyresavtalets innehåll, senare inträffade förhållanden, hyresgästens intresse och omständigheterna i övrigt.

Paragrafen har fått ett nytt innehåll. Den behandlar prövning av hyra för lägenheter som omfattas av avtal om blockhyra. Övervägandena finns i avsnitt 8.9.3.

Paragrafen ger en hyresvärd och hyresgäst möjlighet att komma överens om att andra hänsyn än lägenhetens bruksvärde ska beaktas när hyran bestäms. Det benämns i paragrafen *anpassad hyra*. För vissa situationer kan det väntas leda till att en högre hyresnivå godtas än vad som är fallet i dag.

I *första stycket* anges förutsättningarna för en överenskommelse om anpassad hyra. En första förutsättning är att lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 f §.

När en fastighetsägare och en hyresgäst ingår ett avtal om blockhyra har de möjlighet att avvika från bestämmelser om bostadshyra så länge bestämmelserna inte strider mot bestämmelser om lokalhyra. I den relationen kan parterna alltså komma överens om marknads-hyra utan möjlighet till prövning av hyran enligt 55 §. Någon möjlighet för dem att komma överens om anpassad hyra finns däremot inte.

Det är inte ovanligt att en lägenhet upplåts vidare i flera led sedan ett avtal om blockhyra ingåtts. Ett exempel är att fastighetsägare A ingår ett avtal om blockhyra med företaget B. Det företaget upplåter en av lägenheterna till företag C som i sin tur upplåter lägenheten till en anställd D. En överenskommelse om anpassad hyra kan då ingås både mellan B och C samt C och D.

Överenskommelsen ska ingås på en särskilt upprättad handling. Det formkravet förekommer på andra ställen i kapitlet (till exempel 45 a §) och innebörden är densamma här.

Av överenskommelsen ska framgå att parterna har kommit överens om att hyran vid prövning ska prövas enligt denna paragraf. Parterna får då i överenskommelsen hänvisa till denna paragraf.

Enligt *andra stycket* får ett antal andra faktorer beaktas vid prövningen av skälig hyra. Det kan alltså leda till att en annan hyra anses skälig än den som följer av lägenhetens bruksvärde. De faktorer som tillkommer påminner delvis om dem som beaktas vid prövning av andra villkor än hyrans storlek (55 § åttonde stycket).

Utgångspunkten vid prövningen av hyra är den som följer av lägenhetens bruksvärde vid en prövning enligt 55 § första stycket. Den får bedömas på sedvanligt sätt av hyresnämnden. Om det är tydligt att en avvikelse bör tillåtas kan det vara tillräckligt att hyresnämnden bildar sig en uppfattning om lägenhetens bruksvärde utan att någon ingående prövning i denna del görs. Det är tillräckligt att det framgår hur hyresnämnden värderat olika led i bedömningen.

De övriga faktorerna ska beaktas i den utsträckning det är skäligt. En bedömning får göras i enskilda fall. Bedömningen kommer här att till viss del likna den som görs vid prövning av andra villkor än hyrans storlek (55 § åttonde stycket). Det handlar alltså om att värdera omständigheter som avser andra förhållanden än lägenhetens bruksvärde.

För att en viss faktor ska få genomslag ska den ha betydelse för att hyresavtalet ska kunna komma till stånd eller för att uthyrningsverksamheten ska kunna bedrivas på avsett sätt. Det är alltså inte så att redan förekomsten av ett avtal om blockhyra motiverar avsteg från skälig hyra enligt 55 § första stycket.

Vid bedömningen av om det är skäligt att avvika från den hyra som följer av bruksvärdet ska alltid en helhetsbedömning göras. Gör sig flera faktorer gällande får en samlad bedömning göras.

För vissa situationer med blockhyra medför bestämmelsen ingen större skillnad. Så är normalt fallet vid blockhyresavtal där blockhyresgästen hyr ett antal lägenheter för att endast hyra ut dem vidare till bostadssökande utan att omständigheterna påtagligt avviker från dem som annars förekommer vid bostadshyra. Ett exempel är att en studentorganisation blockförhyr lägenheter för att hyra ut dem vidare till studenter. I en sådan situation kan det ofta vara fråga om hyresförhållanden som liknar dem som förekommer i övrigt på bostadsmarknaden. Det förhållandet att ett hyresavtal ofta innehåller ett så kallat spärrvillkor med krav på studieresultat är inte tillräckligt.

Förutsättningarna för avtalet om blockhyra ska beaktas. En omständighet som kan få betydelse är den hyra som blockhyresgästen själv betalar. Det är ofta förutsatt att hyresgästen betalar en högre hyra och det finns också avtalsfrihet i den frågan mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen. En sådan hyresnivå bör då beaktas av hyresnämnden, eftersom det i annat fall saknas förutsättningar för uthyrningsverksamheten. Det innebär dock inte att hyresnämnden

ska godta en sådan hyresnivå okritiskt. Om hyresnivån framstår som alltför hög kan hyresnämnden tillmäta den mindre betydelse. Det ligger i att den faktorn, liksom övriga, beaktas i den utsträckning det är skäligt.

En omständighet som talar för att det kan vara skäligt att avvika från bruksvärdeshyran är att erbjudandet skiljer sig åt i stor utsträckning från det som normalt förekommer. Så kan vara fallet när det är fråga om bostäder som erbjuds företag som behöver bostäder till de anställda. Ett sådant erbjudande ställer ofta krav på att lägenheten finns tillgänglig med kort varsel och hyresförhållandet är ofta kortvarigt. Det ligger därför i sakens natur att de uthyrda lägenheterna i viss utsträckning behöver kompensera för att detta medför en ökad risk för att lägenheter kan stå tomma eller att det uppstår ovanligt mycket kostnader kopplade till att hyresgästen byts. Sådana företag har också ett intresse av att få andra kostnader täckta, vilket ofta förutsätter att visst påslag kan göras på den hyra som följer av blockhyresavtalet. Det är vidare ofta så att det vid sådana hyresförhållanden ingår förmåner som annars normalt inte förekommer vid bostadshyra. Det talar för att hyresnämnden ska göra en friare bedömning av hur dessa inslag ska värderas. Bestämmelsen ger hyresnämnden ett stöd för detta.

Detta kan exemplifieras enligt följande.

En lägenhet som omfattas av blockhyra hyrs ut av ett mellanhandsföretag (B) i andra hand till ett företag (C) som har behov av en bostad till personal under ett halvår. Hyran bestäms till 15 000 kronor per månad. Vid en hyrestvist kan det beaktas att lägenhetens tillgänglighet är beroende av att det finns ett blockhyresavtal i grunden där blockhyresgästen byggt en verksamhet som går ut på att med kort varsel kunna tillgodose företags bostadsbehov. Det är fråga om ett kommersiellt förhållande där hyresgästen är medveten om att lägenheten hyrs på denna grund. Blockhyresgästen betalar själv 13 000 kronor per månad. Hyresnämnden bedömer att skälig hyra för lägenheten utifrån dess bruksvärde ligger på omkring 11 000 kronor. Hyresnämnden bedömer att det finns ett antal omständigheter som motiverar avsteg från denna nivå. Det är vidare fråga om ett kortvarigt hyresförhållande där hyresgästen är en kommersiell aktör. Vid en samlad bedömning, där även förmåner beaktas, fastställer hyresnämnden hyran till 15 000 kronor.

En särskild fråga är hur man ska se på hyran om det uppstår en hyrestvist mellan den fysiska personen som bor i lägenheten (D) och företaget (C). Det finns då ett starkare skyddsintresse kopplat till hyresgästen. Samtidigt har hyresavtalet nära koppling till anställnings- eller uppdragsavtalet. Det kan förutsättas att företag främst ordnar bostäder åt anställda under en övergångsperiod. För en sådan period får det ofta förutsättas att den hyra som C betalar är skälig även i relationen till D. Om frågan om bostad behandlas i anställningsavtalet kan det ha viss betydelse.

När det är fråga om så kallade delningsboende kan det också komma i fråga att låta hyran avvika från skälig hyra enligt 55 § första stycket. Det som sagts ovan om blockhyresgästens hyra gäller även för den situationen.

Vid delningsboende är det fråga om att en hyresgäst (B) inom ramen för sin näringsverksamhet blockhyr lägenheter för att upplåta dem till personer (C) som ska disponera en del av lägenheten exklusivt, typiskt sett ett rum, och använda övriga ytor och nyttigheter gemensamt med andra hyresgäster. Denna typ av boende förutsätter ofta att huset byggs eller byggs om för detta ändamål. Sådana kostnader är inte relevanta vid en bruksvärdesprövning. Det förutsätts dock att dessa kan beaktas för att boendeformen ska kunna finnas. Det talar för att det är skäligt att beakta dessa. I övrigt kan även förmåner och andra nyttigheter som kan förekomma beaktas. Det är till exempel vanligt att det ingår städning av gemensamma utrymmen eller stora umgängesytor utanför lägenheten där det också kan finnas viss service i form av sociala aktiviteter. När det är fråga om förmåner som i princip inte annars förekommer på bostadsmarknaden ger en jämförelse med andra lägenheter inte så bra ledning för hur förmånerna ska värderas. Hyresnämnden har för sådana fall möjlighet att värdera förmånen enligt denna paragraf och då bedöma hur stort tillägg som en viss service skäligen motiverar, givet boendeformen och övriga förhållanden. Ledning kan då på sikt hämtas från hur viss service brukar bedömas enligt denna paragraf snarare än i vilken utsträckning de påverkar bruksvärdet.

Detta kan exemplifieras enligt följande.

En lägenhet som omfattas av blockhyra hyrs ut av ett mellanhandsföretag (B) i andra hand till fyra personer (C, D, E, F) som ska nyttja en del av lägenheten för sig och övriga delar av lägenheten gemensamt med de andra hyresgästerna. Hyran bestäms till 8 000 kro-

nor per månad för vardera hyresgäst. Vid en hyrestvist bedöms skälig hyra för respektive hyresgästs lägenhet uppgå till omkring 5 500 kronor utifrån dess bruksvärde. Blockhyresgästen betalar en hyra som motsvarar ca 7 000 kronor per lägenhet. Denne har även haft kostnader för att bygga om lägenheterna. C, D, E och F har ett boende med rätt till förlängning där B fullgör sina åtaganden som hyresvärd på ett bra sätt. I boendet ingår kvällsaktiviteter och städning av gemensamma utrymmen, vilket båda skäligen motiverar en något högre hyra. Vid en samlad bedömning kan skälig hyra bedömas uppgå till 8 000 kronor.

Om någon hyr ut flera rum i en lägenhet till olika hyresgäster, finns ingen möjlighet att göra avsteg enligt denna paragraf. Det ska vara fråga om blockhyra i lagens mening.

Hyresgästens intresse ska alltid beaktas. Vilken tyngd det får beror på omständigheterna. Om någon har fått tillstånd till blockhyra med hänvisning till vissa omständigheter, förutsätts att dessa är för handen. Har lägenheten upplåtits för annat ändamål är det normalt inte skäligt med något tillägg utöver lägenhetens bruksvärde. Det torde sällan orsaka problem att utreda om så är fallet. Skulle hyresvärden, exempelvis i en tvist om återbetalning, inte höra av sig, får hyresvärden bära risken för att hyresnämnden inte kan bedöma exempelvis vilka byggnadstekniska anpassningar som gjorts för att få till stånd ett delningsboende.

Om lägenheten inte håller den standard som utlovats är det i princip en fråga om en brist som ska beaktas enligt 16 §. Om lägenheten eller servicen inte håller den nivå som förutsätts kan det dock tala mot att det är skäligt att låta hyran avvika från den som följer av bruksvärdet. Det ska då vara fråga om sådana brister att förvaltningen inte kan sägas vara fullgod. Att det uppstår en viss brist som behöver åtgärdas är inte tillräckligt. Det kan också förekomma andra missförhållanden där hyresgästens ställning utnyttjas på ett eller annat sätt. Omständigheterna i det enskilda fallet får bedömas för att avgöra i vilken utsträckning brister av olika slag ska påverka.

Andrahandshyresgästen, det vill säga C eller D kan även med stöd av bestämmelsen om återbetalning av hyra i 55 f § ansöka hos hyresnämnden om återbetalning av oskälig hyra. Om parterna kommit överens i en särskilt upprättad handling om att hyran ska prövas enligt 55 b § ska hyresnämnden beakta denna paragraf. Det gör att utrymmet för att kräva återbetalning av hyra kommer att minska i de

situationer det är fråga om seriösa aktörer som tillhandahåller ett bra boende.

55 f §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena, 55 b § och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena, 55 b § och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

I paragrafen, som behandlar återbetalning av hyra, görs ett tillägg med anledning av att modellen med anpassad hyra införs. Övervägandena finns i avsnitt 8.9.4.

I *andra stycket* anges vilka bestämmelser som ska tillämpas när hyresnämnden bedömer om hyresvärden tagit emot en hyra som inte är skälig. Ett tillägg görs så att även 55 b § om anpassad hyra ska beaktas.

Tillägget får betydelse när det är fråga om en lägenhet som upplåts med blockhyra i tidigare led och parterna har träffat en sådan överenskommelse om anpassad hyra som avses i 55 b §. Det väntas leda till att utrymmet att kräva återbetalning när det är fråga om anpassad hyra blir mindre än vad det hittills har varit vid blockhyra. Se författningskommentaren till 55 b § om hur hyresprövningen går till vid anpassad hyra.

Samma tillägg görs i *tredje stycket*, det vill säga hyresnämnden ska beakta 55 b § när den fastställer hyran för den fortsatta uthyrningen.

När lägenheter upplåts i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led ska takregeln i 55 § fjärde stycket inte tillämpas. Det följer av ett undantag som införs i den bestämmelsen. I och med att det i 55 f § hänvisas till 55 § fjärde stycket får det betydelse även vid hyresnämndens prövning i återbetalningsärenden, trots att 55 f § inte ändras i det avseendet.

65 a §

Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling. *Ersättningen får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1/20 av nämnda belopp för ett omöblerat eller möblerat rum. Ersättning får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.*

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Paragrafen ställer upp förbud mot att begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet. Övervägandena finns i avsnitt 7.

Av *första stycket* framgår att ersättning för förmedling av bostadslägenhet får tas ut när det rör sig om yrkesmässig bostadsförmedling.

Tillägget anger vilken ersättning som får tas ut vid förmedling av en omöblerad eller möblerad lägenhet respektive ett omöblerat eller möblerat rum. Detta har tidigare reglerats i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Ändringen i förhållande till vad som gällt hittills enligt förordningen innebär dels att en högre ersättning får tas ut, dels att den ersättning det är tillåtet att ta ut knyts till prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. De angivna beloppen inkluderar mervärdesskatt. Prisbasbeloppet som gäller för det år då avtal om förmedling ingås är det som ersättningen ska baseras på.

Liksom tidigare får ersättning endast tas ut om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

70 §

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,
2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,
3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,
4. ersättning enligt 24 a §,
5. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,
6. *tillstånd till blockhyra enligt 1 f § och* godkännande av överenskomelse som avses i 45 a eller 56 §,
7. förelägganden enligt 46 b §,
8. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
9. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
11. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
12. utdömande av vite enligt 62 §, och
13. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,
2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och
3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

I paragrafen behandlas vilka beslut från hyresnämnden som får överklagas. Övervägandena finns i avsnitt 8.12.

I *punkt 6*, som bland annat behandlar blockhyra, ändras hänvisningen till paragrafen som en följd av att 1 § delas upp i flera paragrafer och tillstånd till blockhyra numera behandlas i 1 f §. Som en följd av ändringarna i 1 f § ändras även benämningen till tillstånd till blockhyra.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1–1 e, 55, 55 a och 70 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3.
3. Den äldre bestämmelsen i 12 kap. 55 § gäller om en ansökan gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.
4. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1 f § gäller när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte krävs, om avtalet om blockhyra ingås efter den tidpunkten.
5. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 31 § gäller om en ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 1 f § gjorts efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte behövs, avtalet om blockhyra ingåtts efter den tidpunkten.

Lagändringarna träder enligt *första punkten* i kraft den 1 juli 2026.

I den *andra punkten* anges att de nya bestämmelserna i 1–1 e, 55, 55 a och 70 §§ som utgångspunkt även gäller för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Det spelar då ingen roll för bestämmelsernas tillämplighet om hyresavtalet ingåtts före eller efter ikraftträdandet.

Bestämmelserna i 1–1 e och 55 a §§ innebär ingen ändring i sak. I den praktiska hanteringen saknar det därför betydelse att de nya bestämmelserna gäller. Övergångsbestämmelsen får framför allt till följd att de som tillämpar bestämmelserna inte behöver ta hänsyn till när hyresavtalen ingåtts för att försäkra sig om att hänvisningar görs till de paragrafer som ska tillämpas.

Enligt de övergångsbestämmelser som gäller för privatuthyrningslagen ska den lagen inte tillämpas på avtal som ingåtts före ikraft-

trädandet. Det innebär att det undantag som görs i 1 b § från tillämpningsområdet för 12 kap. jordabalken inte får praktisk betydelse för avtal som ingåtts dessförinnan.

Bestämmelsen i 70 §, som behandlar överklagande av hyresnämndens beslut, gäller omedelbart vid ikraftträdandet. Eftersom ändringen avser överklagande av beslut enligt den nya bestämmelsen om blockhyra i 1 f § kommer bestämmelsen enbart att kunna tillämpas på beslut som fattas efter ikraftträdandet. Beslut som fattats innan 1 f § trätt i kraft får alltså överklagas enligt den äldre lydelsen av bestämmelsen.

Förslaget till ändring i 55 § fjärde stycket undantar lägenheter som upplåts i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led från den så kallade takregelns tillämpningsområde. Även denna bestämmelse ska som utgångspunkt tillämpas på hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Det innebär alltså att takregeln inte ska tillämpas på tidigare hyresavtal som avser andrahandsupplåtelser där det finns ett blockhyresavtal i tidigare led.

I *tredje punkten* finns ett undantag som tar sikte på hyrestvister som inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet. De äldre bestämmelserna i 55 § gäller om en hyrestvist inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

I *fjärde punkten* anges att de nya bestämmelserna om blockhyra i 1 f § gäller när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet. Det innebär att de äldre bestämmelserna ska tillämpas för blockhyresavtal som ingåtts och blivit godkända av hyresnämnden före ikraftträdandet, liksom även de hyresavtal där ansökan om tillstånd gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet. Ett redan gällande tillstånd till blockhyra innefattar endast ett godkännande av de villkor som omfattas av ansökan. Vill parterna ha det vidare utrymme som den nya 1 f § ger får de göra en ny ansökan hos hyresnämnden. Om det är fråga om ett blockhyresavtal som inte kräver något godkännande från hyresnämnden får parterna ingå ett nytt sådant om de vill att de nya bestämmelserna ska tillämpas. För att de nya bestämmelserna om blockhyra ska bli tillämpliga ska således en ansökan om tillstånd ges in till hyresnämnden efter att förslagen träder i kraft, eller om tillstånd inte krävs, ett nytt blockhyresavtal träffas efter ikraftträdandet.

Undantaget i den så kallade bulvanregeln i 7 kap. 31 § ska enligt *femte punkten* gälla om en ansökan om tillstånd enligt 12 kap 1 f § gjorts efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte behövs, avtalet om

blockhyra ingåtts efter den tidpunkten. Detta innebär att det föreslagna undantaget endast gäller för blockhyra som fått tillstånd enligt den nya bestämmelsen i 1 f §. Ett efterföljande hyresavtal i andra hand kommer i en sådan situation alltid ingås efter ikraftträdandet.

12.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om *hyran* enligt 2 kap. 5 § *privatuthyrningslagen* (2026:000),

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga *om tillstånd till blockhyra* enligt 12 kap. 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp-
rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

I paragrafen behandlas hyresnämndens uppgifter. Övervägandena finns i avsnitt 5 och 8.12.

Som en följd av den nya privatuthyrningslagen ändras i *punkten* 2 c hyresnämndens uppgift till att pröva tvister om hyra enligt den nya lagen.

I *punkt 4*, som bland annat behandlar blockhyra, ändras paragrafens beteckning som en följd av att hittillsvarande 12 kap. 1 § jordabalken delas upp i olika paragrafer och blockhyra numera behandlas i 12 kap. 1 f § jordabalken. Som en följd av ändringarna i 12 kap. 1 f § jordabalken ändras även benämningen till tillstånd till blockhyra.

14 a §

Hyresnämnden får i ett ärende om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig.

Paragrafen, som är ny, ger hyresnämnden en möjlighet att låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig i ett ärende om tillstånd till blockhyra. Övervägandena finns i avsnitt 8.7.1.

Hyresnämnden får låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig i ett ärende om tillstånd till blockhyra. Ett sådant yttrande har framför allt betydelse för om det finns särskilda skäl mot att ge tillstånd enligt 12 kap. 1 f § jordabalken. Om det finns ett behov av kompletterande underlag i denna del får hyresnämnden i allmänhet förväntas hämta in ett yttrande, om det finns en lämplig organisation att tillfråga.

En organisation med relevant kunskap för ärendet kan till exempel vara en hyresgästorganisation som är etablerad på orten. Det kan också vara fråga om en branschorganisation eller en annan organisation som har en inriktning som är relevant för det som ärendet gäller.

Organisationen förordnas inte av hyresnämnden utan får tillfälle att ge in ett yttrande. Någon rätt till ersättning för organisationen enligt 19 § finns därför inte.

Hyresnämnden får på ett ansvarsfullt sätt avgöra om det finns behov av att komplettera utredningen i ärendet innan beslut fattas. Vid den bedömningen kan det vara av betydelse vilken upplåtelse som det är fråga om enligt 12 kap. 1 f § punkt 1 a–c) jordabalken.

En typsituation när det kan finnas skäl att inhämta ett yttrande är när hyresnämnden ska ompröva ett tidsbegränsat tillstånd. Andra situationer är när det finns frågetecken kring dem som ansöker om tillstånd till blockhyra. Det kan också vara att det finns något i ansökan som ger anledning att ifrågasätta att verksamheten lever upp till de krav som kan ställas på en god förvaltning av bostäder. Nämnden kan även begära annan utredning från parterna om det behövs.

När hyresnämnden hämtat in ett yttrande enligt denna bestämmelse behöver det kommuniceras med parterna innan ärendet avgörs.

23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 8 kap. 4 § *privatuthyrningslagen* (2026:000),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),
8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,
9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Paragrafen har ändrats till följd av införandet av privatuthyrningslagen, och hänvisar till den lagen i stället för till lagen om uthyrning av egen bostad. Övervägandena finns i avsnitt 5.

23 c §

För att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut i ärenden om återbetalning av hyra enligt 12 kap 55 f § jordabalken krävs prövningstillstånd.

Prövningstillstånd ska meddelas om

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som hyresnämnden har kommit till,

2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som hyresnämnden har kommit till,

3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten, eller

4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

I fråga om prövningstillstånd gäller även 49 kap. 14 a § rättegångsbalken.

Paragrafen är ny och genom den införs ett krav på prövningstillstånd i hovrätten i mål om återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 9.5.

Av första stycket följer att prövningstillstånd krävs för att hovrätten ska pröva en hyresnämnds beslut om återbetalning av hyra enligt 12 kap. 55 f § jordabalken.

I andra stycket anges grunderna för prövningstillstånd i fyra punkter. Dessa motsvarar grunderna för prövningstillstånd enligt 49 kap. 14 § rättegångsbalken. Det finns uttalanden och rättspraxis om hur grunderna ska tillämpas i tvistemål och Svea hovrätt förutsätts ta ledning av detta. Det hänvisas därför i allt väsentligt till det som gäller enligt nämnda paragraf i rättegångsbalken.

Det får förutsättas att Svea hovrätt även beaktar kommande avgöranden från Högsta domstolen i fråga om hur grunder för prövningstillstånd ska tillämpas då innebörden är densamma här som enligt rättegångsbalken.

Svea hovrätts handläggning av ett överklagande där prövningstillstånd krävs får ske på samma sätt som andra överklaganden enligt 52 kap. rättegångsbalken där prövningstillstånd krävs.

I mål om återbetalning av hyra finns ett förbud mot att återopla nya omständigheter och bevis i hovrätten, 3 § andra stycket lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. Om sådana omständigheter eller bevis återoplas får hovrätten inom ramen för frågan om prövningstillstånd bedöma om den nya utredningen kommer att tillåtas. Det stämmer överens med hur frågan hanteras vid överklagande i tvistemål.

Bestämmelsen är obligatorisk på så sätt att prövningstillstånd ska meddelas om någon av tillståndsgrunderna föreligger.

Hovrätten är inte bunden av de omständigheter som återopats till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, även om dessa utgör utgångspunkten för tillståndsprövningen. Tillståndsgrunderna kan delvis överlappa varandra och flera kan vara tillämpliga i samma mål.

Den *första punkten* behandlar ändringsdispens. Även om hovrätten aldrig anger grunden för att prövningstillstånd meddelas kan ändringsdispens antas vara den vanligaste grunden. I allmänhet gäller ett relativt lågt krav vid bedömningen av om en fullständig prövning av saken i hovrätten skulle kunna leda till en ändring av hyresnämndens avgörande. Om avgörandet bedöms som tveksamt ska det tas upp till prövning.

I mål där huvudfrågan är beroende av en skälighetsbedömning finns det inte anledning att meddela prövningstillstånd enbart för att hovrätten ser att hyresnämndens bedömning av skälig hyra framstår som något hög eller låg. Det finns i sådana fall inte anledning att meddela prövningstillstånd enbart av det skälet att hovrätten anser att hyresnämndens bedömning skiljer sig något från hur hovrätten bedömer saken vid tillståndsprövningen. Ofta gör hovrätten ingen annan bedömning än hyresnämnden av vad som är skälig hyra och kan det förutses att det blir utgången finns det inte skäl för prövningstillstånd. Det kan vara annorlunda till exempel om det tillkommer ytterligare utredning som gör att hyresnämndens bedömning kan ifrågasättas.

Den *andra punkten* behandlar granskningsdispens. Denna tillståndsgrund blir aktuell framför allt i fall där det finns svårigheter att vid tillståndsprövningen bedöma hyresnämndens överväganden i sakfrågan. Det kan till exempel handla om att avgörandet inte när-

mare redovisar hur nämnden har resonerat i sakfrågan. Det är avgörandet och inte målet som sådant som ska vara svårbedömt.

Den *tredje punkten* behandlar prejudikatfallen. Denna tillståndsgrund syftar till att möjliggöra att principiellt intressanta mål kan tas upp i hovrätten. I och med att Svea hovrätt är sista instans i mål om återbetalning av hyra får det beaktas när det prövas om det finns skäl att ge prövningstillstånd på denna grund.

Den *fjärde punkten* behandlar de extraordinära fallen, till exempel resning eller domvilla.

Tredje stycket hänvisar till 49 kap. 14 a § rättegångsbalken som behandlar partiellt prövningstillstånd och omfattningen av meddelat prövningstillstånd.

23 d §

Om det krävs prövningstillstånd ska hyresnämndens beslut innehålla en upplysning om det och om innehållet i 23 c §.

Paragrafen är ny och anger vad hyresnämndens beslut ska innehålla i de fall det krävs prövningstillstånd i hovrätten. Övervägandena finns i avsnitt 9.5.

Paragrafen motsvarar 49 kap. 15 § rättegångsbalken och tillämpas på samma sätt.

32 §

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f § jordabalken,

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag,

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), eller

– 2 kap. 6 § *privatuthyrningslagen* (2026:000).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat.

Paragrafen har fått ett tillägg i sista strecksatsen till följd av införandet av privatuthyrningslagen. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. De nya bestämmelserna i 4 § första stycket 4 och 14 a § ska gälla om ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet.
3. Den äldre bestämmelsen i 4 § första stycket 2 c ska gälla vid tvister om avtal som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad.
4. De nya bestämmelserna om prövningstillstånd i 23 c och 23 d §§ gäller vid överklagande av beslut som har meddelats efter ikraftträdandet.

Enligt *första punkten* träder lagändringarna i kraft den 1 juli 2026.

I den *andra punkten* anges att de nya bestämmelserna i 4 § första stycket 4 och 14 a § ska gälla om ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet. Detta är en följd av att de nya bestämmelserna om blockhyra i 12 kap. 1 f § jordabalken endast ska gälla när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet. Det är ett förtydligande så att det inte ska råda något tvivel om hyresnämndens behörighet.

Enligt den *tredje punkten* ska den äldre bestämmelsen i 4 § första stycket 2 c gälla vid tvister om avtal som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad. Det är ett förtydligande så att det inte ska råda något tvivel om hyresnämndens behörighet att pröva tvister om hyresvillkor för hyresavtal som omfattas av lagen om uthyrning av egen bostad även efter ikraftträdandet av privatuthyrningslagen.

Enligt den *fjärde punkten* gäller de nya bestämmelserna om prövningstillstånd i 23 c och 23 d §§ endast vid överklagande av beslut som har meddelats efter ikraftträdandet. Beslut som har meddelats före ikraftträdandet omfattas alltså inte av kravet på prövningstillstånd, även om beslutet överklagas efter ikraftträdandet.

12.4 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

3 §

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte ska innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd, *om det inte är fråga om blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken*. Överenskommelsen ska undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte ska innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

Paragrafen behandlar en förhandlingsordnings omfattning. Övervägandena finns i avsnitt 8.3.4.

I *andra stycket* anges att en överenskommelse som undantar lägenheten från hyresförhandlingar enligt denna lag kan träffas först sedan hyresförhållandet varat i tre månader. Enligt det undantag som införs gäller inte den begränsningen i fråga om blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken. När parterna träffar ett sådant avtal kan alltså hyresvärden och hyresgästen skriftligen komma överens om att hyresavtalet inte ska innehålla en förhandlingsklausul redan när hyresavtalet ingås.

Blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken ska gälla mellan hyresvärden och hyresgästen. Hyresnämnden ska alltså ha gett tillstånd, om sådant krävs.

Den utökade möjligheten till undantag får betydelse när det ingås avtal om blockhyra för lägenheter där en förhandlingsordning gäller för huset.

I praktiken kan parterna gå till väga så att hyresvärden och hyresgästen ingår ett hyresavtal som villkoras av att hyresnämnden ger tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 f § jordabalken. Ett sådant avtal kan innehålla en överenskommelse om att någon förhandlingsklausul inte ska ingå. Så länge hyresavtalet undertecknas av parterna får det anses uppfylla formkraven i paragrafen. I fråga om vanliga bostadshyresgäster förutsätts dock att det är en fristående handling.

Det följer redan av kravet på att hyresförhållandet ska ha varat i tre månader för att en överenskommelse enligt denna paragraf ska kunna ingås. Om hyresnämnden därefter ger tillstånd, gäller hyresavtalet mellan parterna och därmed också undantaget från förhandlingar enligt denna lag.

Övriga ändringar i paragrafen är endast språkliga.

12.5 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

Om det är fråga om en bostadslägenhet som bostadsrättshavaren inte använder som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Samtycke enligt första stycket behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid en exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt tredje stycket.

Paragrafen behandlar upplåtelse i andra hand för självständigt brukande, så kallad total sublokation. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

Avgörande för om lägenheten är uthyrd i andra hand är enligt första stycket om den är upplåten till någon som får rätt att självständigt bruka den. Att upplåtaren har undantagit ett eller flera rum från upplåtelsen eller på annat sätt förbehållit sig nyttjanderätten till en del av lägenheten är inte tillräckligt för att upplåtelsen ska kunna ske utan styrelsens samtycke (se NJA 2001 s. 241 I och II).

Andra stycket gäller endast om det är fråga om en bostadslägenhet. Vad som avses med bostadslägenhet framgår av 1 kap. 6 § bostadsrättslagen.

I tillägget anges att en upplåtelse av en bostadslägenhet, eller en del av den, alltid ska anses vara för självständigt brukande om bostads-

rättshavaren inte använder lägenheten som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning. Definitionen av självständigt brukande skiljer sig något från den som finns i 12 kap. 39 § jordabalken.

Med permanentbostad avses att lägenheten ska vara bostadsrätts-havarens fasta bostad. Om det råder tveksamhet kring detta får en samlad bedömning av var bostadsrättshavaren har sin tyngdpunkt i boendet göras. Då kan bland annat familjeförhållanden, social situation, anknytning till orten, lägenhetens standard och storlek jämfört med andra boenden och framtidsplaner för boendet beaktas.

Om bostadsrättshavaren inte använder lägenheten som permanentbostad blir det aktuellt att bedöma om han eller hon annars använder den i beaktansvärd utsträckning.

Begreppet beaktansvärd utsträckning är inte tänkt att tolkas på det sätt som anges i förarbetena till 12 kap. 39 § jordabalken.² Lägenheten behöver inte vara ett nödvändigt komplement till den fasta bostaden och det är inte avgörande om det finns ett skyddsvärt behov för bostadsrättshavaren att behålla lägenheten. Av betydelse är i stället vilken kontroll bostadsrättshavaren har möjlighet och väljer att utöva över lägenheten. Som ett riktmärke ska gälla att bostadsrättshavaren bor i lägenheten 80–100 dagar om året, eller 2–3 dagar i veckan. Något krav på att lägenheten ligger utanför pendlingsavstånd från bostadsrättshavarens permanentbostad ställs inte upp. Inte heller att lägenheten används i samband med arbete eller studier.

11 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Vid bedömningen av bostadsrättshavarens skäl ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om sådan skett i betydande omfattning.* Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

² För en närmare innebörd av hur begreppet ”beaktansvärd utsträckning” ska tolkas enligt 12 kap. 39 § jordabalken, se prop. 2018/19:107 s. 42–44 och 66.

I paragrafen behandlas förutsättningarna för att hyresnämnden ska ge tillstånd till en upplåtelse i andra hand, när bostadsrättsföreningen vägrat lämna samtycke till den. Övervägandena finns i avsnitt 6.

I *första stycket* görs ett tillägg som innebär att det vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas ska beaktas om lägenheten tidigare har upplåtits i andra hand endast om det skett i betydande omfattning.

Tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen. Redan i dag gäller att synen på bostadsrättshavarens skäl är generös. Denna generösa syn behålls (se nedan). Tillägget får framför allt betydelse när lägenheten tidigare upplåtits i andra hand i en betydande omfattning. Till skillnad från det som gäller i dag är tiden då inte i sig ett vägande argument mot en upplåtelse. Det leder till att tillstånd kan ges till fler upplåtelser även om lägenheten redan upplåtits i andra hand en viss tid.

Inledningsvis berörs den situationen att lägenheten inte varit upplåten i andra hand under någon längre tid. För den situationen görs alltså inte någon egentlig ändring i förhållande till det som redan gäller.

Liksom i dag ska tillstånd lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand för att under en tid bo någon annanstans (jämför prop. 2013/14:142 s. 21). Det kan också handla om att bostadsrättshavaren planerar att göra en längre resa och därför inte har användning för lägenheten under en period. Det som avses är situationer där bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten för att kunna återvända till den efter en tid.

Kraven på bostadsrättshavarens skäl är inte högt ställda utan tvärtom har denne en viss frihet att välja att inte bo i lägenheten under en tid och i stället upplåta den i andra hand. Bedömningen ska göras mot bakgrund av att bostadsrätten har likheter med en ägd boendeform. Skäl av vitt varierande karaktär kan därför utgöra skäl för en upplåtelse. Någon ingående granskning av skälen ska inte göras. Om föreningen ifrågasätter att bostadsrättshavaren överhuvudtaget har skäl för att upplåta lägenheten i andra hand behöver denne som regel kunna uppvisa någon form av underlag för sitt skäl, till exempel ett antagningsbesked eller anställningsbevis.

Liksom är fallet i dag finns det dock vissa omständigheter som inte i lagens mening kan utgöra skäl för en upplåtelse. Det tydligaste exemplet är att bostadsrättshavaren behåller bostadsrätten för att kunna tillgodogöra sig hyra från lägenheten och det framstår som den enda anknytningen till lägenheten eller föreningen under överskådlig tid. Det får då nämligen förutsättas att han eller hon i stället säljer bostadsrätten till någon som på så vis får ett tryggt boende. Detta får betydelse vid köp eller innehav av en bostadsrätt i rent spekulativa syften. En person ska alltså inte kunna köpa eller inneha en bostadsrätt i syfte att tjäna pengar på att upplåta den i andra hand. Huvudregeln är att en person som köpt en ny bostad – som ska ersätta och inte komplettera bostadsrätten – inte ska tillåtas upplåta lägenheten i andra hand. Det som nu sagts gäller både kortvariga upplåtelser och längre.

Kraven på bostadsrättshavaren att visa att han eller hon har ett behov av att kunna komma tillbaka till lägenheten ska sättas lågt. Det är en följd av att bostadsrättshavaren har stor frihet att upplåta sin lägenhet i andra hand. I allmänhet bör det vara tillräckligt att de anförda skälen innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten (jämför prop. 2002/03:12 s. 119 och prop. 2013/14:142 s. 21). Det är därför inte nödvändigt att vid tillståndsprövningen bedöma om bostadsrättshavaren faktiskt kommer att kunna återvända till lägenheten längre fram.

Exempel på vanliga situationer där tillstånd normalt sett ska ges är när bostadsrättshavaren vill studera eller arbeta på annan ort, vistas utomlands eller på annan ort i landet, vårda en anhörig eller sammanbo med någon på prov.

Tillstånd kan också lämnas till exempel när den som förvärvar en bostadsrätt vill upplåta lägenheten under en övergångstid för att kunna avsluta en tjänst eller liknande. En sådan situation är exempelvis när en bostadsrätt förvärvas inför en pensionering. Det kan också handla om att bostadsrättshavaren har en tidsbegränsad anställning på annan ort, till exempel för att meritera sig i yrkeslivet, och förvärvar en bostadsrätt för att kunna flytta till en annan ort efter ett antal år.

Provsamboende kan utgöra skäl för upplåtelse i andra hand endast under en viss begränsad tid. Ett samboende som pågått under ett par års tid kan inte längre kallas provsamboende, och därför inte heller utgöra skäl för att upplåta bostadsrätten i andra hand. Om

det i praktiken är så att bostadsrätten innehas huvudsakligen för att ge ett överskott på upplåtelse i andra hand, saknar bostadsrätts-havaren skäl för upplåtelsen.

Även skäl som snarast hänför sig till hyresgästen kan vara godtagbara. Det kan till exempel komma i fråga att lägenheten upplåts till en närstående för att under en tid bereda honom eller henne en bostad. En vanlig situation är att föräldrar vill upplåta en lägenhet till ett vuxet barn som ännu inte haft möjlighet att själv ta sig in på bostadsmarknaden. Detta bör normalt kunna tillåtas. Har en förälder förvärvat en bostadsrätt i syfte att bereda sitt barn en bostad bör det normalt inte utgöra hinder mot att lägenheten upplåts till barnet i andra hand, även om föräldern aldrig har bott i lägenheten och inte heller avser att göra det (jämför RH 2020:23 som inte längre ska anses vägledande). Med tanke på relationen mellan bostadsrätts-havaren och hyresgästen i en sådan situation kan det nämligen förut-sättas att upplåtelsen inte sker i rent spekulativt syfte. En sådan användning får anses ge uttryck för ett godtagbart behov av lägenheten för bostadsrättshavaren, även på längre sikt.

När bostadsrättshavaren skaffar en annan bostad och avser att bo i den fortsättningsvis, saknas som framgår ovan egentlig anknytning till lägenheten. Om bostadsrätten är svår att sälja på grund av de rådande marknadsförutsättningarna, kan en upplåtelse trots detta tillåtas för att ge bostadsrättshavaren ett visst utrymme att avvakta med försäljningen. En bostadsrätt är ofta mycket viktig för bostadsrättshavaren i privatekonomiskt hänseende, och denne ska därför ges förutsättningar att en tid avvakta en normalisering av marknaden för att kunna sälja bostadsrätten på acceptabla villkor. Hur länge bostadsrättshavaren ska få tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand på grund av detta skäl får bedömas i varje enskilt fall med beaktande av bland annat marknadsförutsättningarna och omständigheter hänförliga till bostadsrättshavaren (jämför RH 2020:22). Det ligger i sakens natur att en marknad som inte ändrat riktning efter cirka två år ofta får anses ha normaliserats på en annan nivå än tidigare, om det inte går att peka på konkreta faktorer som talar för motsatsen.

När bostadsrättshavaren på grund av ålder eller sjukdom måste tas in på en vårdinrättning eller ett särskilt anpassat boende finns utan vidare skäl att upplåta lägenheten i andra hand. Efter en tid blir även i en sådan situation anknytningen till lägenheten svagare, men anknytningen är då av underordnad betydelse.

Mot bostadsrättshavarens skäl att upplåta lägenheten i andra hand ska vägas om föreningen har befogad anledning att vägra samtycke.

Föreningens invändningar kan avse hyresgästens personliga kvalifikationer. Det kan till exempel handla om att hyresgästen kan förväntas uppträda störande. Vidare kan viss hänsyn tas till villkor i stadgarna beträffande medlemskap i föreningen. Ett exempel är att en bostadsrättsförening erbjuder medlemskap endast till dem som har nått en viss ålder.

Om uthyrningen av en lägenhet kan väntas påverka föreningens skatterättsliga förhållanden, kan det utgöra befogad anledning att vägra samtycke. Så kan också vara fallet om andrahandsupplåtelser sker i sådan omfattning att det är svårt att få till stånd en väl fungerande förvaltning i föreningen. Detta får särskild betydelse i mindre föreningar. I sådana kan det uppstå svårigheter även om ett litet antal lägenheter upplåts i andra hand.

Föreningens olägenheter kan med tiden väga tyngre i bedömningen av om det finns befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse. Vid bedömningen måste dock vägas in bostadsrättshavarens vilja och möjlighet att delta i förvaltningen av föreningen. Har bostadsrättshavaren möjlighet att delta i exempelvis styrelsearbetet på distans kan föreningen normalt sett inte anses ha befogad anledning att vägra samtycke på den grunden. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren i närtid varit delaktig i förvaltningen av föreningen genom exempelvis styrelsearbete.

Enligt det tillägg som görs i första stycket ska det alltså vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas beaktas om lägenheten tidigare upplåtits i andra hand endast om det skett i betydande omfattning.

Hittills har gällt att bostadsrättshavarens skäl för upplåtelse ansetts väga lättare med tiden. Efter lagändringen får betydelsen av att lägenheten varit upplåten i andra hand en tid hanteras inom ramen för tillägget om upplåtelser i betydande omfattning. Det gäller oavsett om det är samma skäl som ligger till grund för en längre upplåtelse i andra hand eller om det är fråga om olika skäl.

Som framgår ovan förutsätts att skälen verkligen är för handen. En upplåtelse i andra hand under många år för provsamboende kan därför inte komma i fråga då det får anses uppstå ett vanligt samboende efter något eller möjligtvis ett par års tid. På samma sätt kan en svår marknadssituation inte motivera en upplåtelse i andra hand om marknaden inte normaliserats efter några år. Det beror inte på

att lägenheten upplåtits i andra hand i större omfattning utan på att skälet för andrahandsupplåtelse inte längre finns.

Med att lägenheten upplåtits i betydande omfattning avses till en början att den varit upplåten under en lång tid. Att en lägenhet upplåtits i något eller några år kan som utgångspunkt inte anses uppfylla kravet på betydande omfattning. Någon exakt gräns för vad som utgör betydande omfattning går inte att dra, utan det får bedömas med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Vid många vanligt förekommande skäl, till exempel arbete eller studier på annan ort, torde fem år ofta kunna tjäna som ett riktmärke för normalfall. Den närmare gränsdragningen får överlämnas åt rättstillämpningen.

Vid bedömningen har det betydelse om bostadsrättshavaren själv har bott i lägenheten och i viss utsträckning under hur lång tid. Har bostadsrättshavaren aldrig bott i lägenheten har han eller hon svagare anknytning till den än annars. Det kan också spela roll om det rör sig om flera upplåtelser, och bostadsrättshavaren själv har bott i lägenheten mellan upplåtelseerna. För att bostadsrätten ska anses ha upplåtits i betydande omfattning krävs det då mer än när det rör sig om upplåtelser som pågått under lång tid utan avbrott.

Tillägget innebär att bostadsrättshavaren ofta har rätt att upplåta lägenheten i andra hand under en sammantaget längre tidsperiod än vad som oftast medges i dag (jämför Svea hovrätts beslut den 15 juni 2021 i mål nr ÖH 11646–20).

Vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas ska hyresnämnden först pröva om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen. Vid prövningen av skälen ska den tid som lägenheten tidigare varit upplåten i andra hand inte beaktas. Om bostadsrättshavaren inte har skäl för upplåtelsen, ska ansökan avslås. Om nämnden kommer fram till att bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen, kan den tid som lägenheten tidigare upplåtits i andra hand få betydelse. Nämnden har då att pröva om lägenheten tidigare upplåtits i betydande omfattning. Om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och tidigare har upplåtit lägenheten i andra hand, men inte i betydande omfattning, ska tillstånd till upplåtelsen lämnas. Har lägenheten däremot tidigare upplåtits i andra hand i betydande omfattning, ska tiden beaktas vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas.

Att den tid som lägenheten varit upplåten i andra hand beaktas av hyresnämnden innebär att bostadsrättshavarens skäl för att upplåta lägenheten i andra hand anses väga lättare. Så behöver dock inte

alltid vara fallet. Om lägenheten tidigare upplåtits i sådan omfattning att detta ska beaktas vid tillståndsprövningen, beror utfallet på hur starka skäl bostadsrättshavaren har. Här blir det alltså fråga om att vikta skälen mot den tid som upplåtelsen pågått. Om en kortare tid återstår på studier eller om en anställning inom kort kommer att avslutas kan det till exempel finnas skäl att ta hänsyn till detta. Ett annat exempel är när ett barn i hushållet har något år kvar i en skola på annan ort.

Vid bedömningen ska vägas in hur stor olägenhet upplåtelsen innebär för föreningen. I allmänhet finns det med tiden oftare skäl att neka tillstånd på grund av att föreningen har befogad anledning att vägra samtycke. Redan det förhållandet att en upplåtelse pågått en viss tid innebär emellertid inte att bostadsrättsföreningen har befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse. Föreningen ska kunna peka på en nackdel eller olägenhet.

För bostadsrättsföreningen är det dock typiskt sett förenat med nackdelar att medlemmar upplåter lägenheter i andra hand. Dessa nackdelar får ofta ges en ökad tyngd med tiden och därmed också föreningens skäl för att motsätta sig tillstånd. Är det fråga om en stor bostadsrättsförening kan föreningen normalt hantera att det pågår ett antal upplåtelser i andra hand samtidigt. Att en upplåtelse pågått en längre tid behöver då inte ges avgörande betydelse för frågan om föreningen har befogad anledning. Är det däremot fråga om en liten förening får det normalt anses förenat med nackdelar för föreningens förvaltning och förhållandena på fastigheten med långvariga upplåtelser i andra hand.

Om bostadsrättshavaren flera gånger byter skäl för upplåtelsen ska det beaktas hur länge lägenheten tidigare varit upplåten i andra hand. Om lägenheten varit upplåten i andra hand under fem år på grund av studier på annan ort, får det normalt beaktas vid bedömningen både av bostadsrättshavarens skäl och om föreningen haft befogad anledning att motsätta sig upplåtelsen i andra hand. Ofta torde det leda till att tillstånd nekas i en sådan situation i dag.

Liksom tidigare gäller att ett tillstånd till upplåtelse i andra hand ska begränsas till viss tid. Att bostadsrättshavare i vissa fall ska ha möjlighet att upplåta sin lägenhet i andra hand under en sammanlagt längre tid än vad som tidigare tillåtits, innebär inte att den tid som tillståndet ska begränsas till generellt bör förlängas. Det går nämligen vid prövningstidpunkten inte att säga under hur lång tid

framöver bostadsrättshavaren kommer att ha skäl att upplåta sin lägenhet i andra hand, eftersom dennes livsomständigheter kan komma att ändras i förhållande till vad han eller hon vid prövnings-tidpunkten hade föreställt sig.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Bestämmelsen i 10 § andra stycket ska gälla även för lägenheter som upplåtits med bostadsrätt före ikraftträdandet. Den gäller dock inte för vidareupplåtelser som skett före ikraftträdandet.

Enligt *första punkten* träder lagändringarna i kraft den 1 juli 2026.

Den *andra punkten* anger att den nya bestämmelsen om gräns-dragningen mellan total och partiell sublokation ska gälla för alla lägenheter som upplåtits med bostadsrätt, det vill säga även om det skett före ikraftträdandet. Det innebär att alla bostadsrättslägenheter i landet kommer att omfattas av bestämmelsen från och med ikraftträdandet.

När det gäller vidareupplåtelser gäller 10 § andra stycket endast för de som skett efter ikraftträdandet. Det innebär att om en lägenhet vidareupplåtits före ikraftträdandet ska bedömningen av om det rör sig om en total eller partiell sublokation göras enligt den äldre bestämmelsen. Det ska alltså inte göras någon annan bedömning av en vidareupplåtelse efter ikraftträdandet, om upplåtelsen skedde före ikraftträdandet.

12.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

2 §

I fråga om en sådan rättegång *ska* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag. *När* prövningstillstånd krävs *framgår av 23 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.*

Paragrafen har ändrats till följd av att det införs ett krav på prövnings-tillstånd i hovrätten i mål om återbetalning av hyra, vilket framgår av 23 c § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Av den para-

grafen framgår också att hovrätten kan meddela ett partiellt prövningstillstånd. Övervägandena finns i avsnitt 9.

3 §

Klaganden får inte ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor *eller om återbetalning av hyra* åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

Paragrafen behandlar prövningens ram i hovrätten. Övervägandena finns i avsnitt 9.

I *andra stycket* görs ett tillägg som innebär att preklusionsregeln i 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken utökas till att omfatta även mål om återbetalning av hyra. Det gäller då både i den del som avser återbetalningskrav och den del som avser fastställande av hyran. Utöver det är någon ändrad tillämpning inte avsedd. Bedömningen av om det rör sig om nya omständigheter eller bevis får alltså göras på samma sätt i mål om återbetalning av hyra som i mål om ändring av hyresvillkor.

Kommittédirektiv 2023:92

Enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror

Beslut vid regeringssammanträde den 22 juni 2023

Sammanfattning

En särskild utredare ska föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. Utredaren ska också se över reglerna om ändring av presumtionshyror. Syftet är att främja ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet och att säkerställa ett väl fungerande presumtionshyressystem som ger goda förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder.

Utredaren ska bl.a.

- bedöma hur reglerna i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad om lagens tillämpningsområde och hyressättning bör utformas för att bli tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa,
- föreslå utökade möjligheter att hyra ut en bostadsrättslägenhet i andra hand,
- bedöma hur hyrorna för nyproducerade hyreslägenheter bör kunna ändras under presumptionstiden, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget i den del som avser att se över reglerna om ändring av presumtionshyror ska redovisas i ett delbetänkande senast den 2 september 2024. De övriga delarna av uppdraget ska slutredovisas senast den 3 mars 2025.

Privatpersoners uthyrning av bostäder bör underlättas

En väl fungerande bostadsmarknad är viktig för svensk ekonomi och arbetsmarknad. En bristande tillgång på bostäder kan vara ett hinder för exempelvis den som vill arbeta eller studera på en annan ort. I stora delar av landet är det svårt att snabbt hitta en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Privatpersoners uthyrning av bostäder utgör därför ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden. Att bostäder eller delar av bostäder hyrs ut i stället för att stå outnyttjade bidrar till ett effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet. Det kan ha stor betydelse för orter där det snabbt behöver skapas boendetillfällen.

Det senaste decenniet har flera åtgärder vidtagits i syfte att förbättra privatuthyrningsmarknadens funktionssätt. Lagen om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) infördes 2013 i syfte att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder. Möjligheterna för en bostadsrättshavare att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand utökades 2014. När det gäller beskattning har det schablonavdrag som får göras från intäkter från uthyrning av privatbostäder mellan 2008 och 2013 höjts från 4 000 kronor per år till 40 000 kronor per år. Regeringskansliet har nyligen remitterat en promemoria där det föreslås att avdraget ska höjas till 50 000 kronor per år (Förslag om höjt schablonavdrag vid uthyrning av bostäder och förenklad beskattning av vissa fastighetsrelaterade inkomster inför budgetpropositionen 2024, Fi2023/01514).

Intäkter från uthyrning av en bostad kan utgöra ett viktigt ekonomiskt tillskott för många. Statskontoret har i sin rapport Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder (2017:11) bedömt att det finns en potential att öka uthyrningen, framför allt när det gäller en del av en bostad. Enligt rapporten finns det bostäder eller delar av bostäder som skulle kunna hyras ut men som av olika skäl inte gör det. Osäkerhet bedöms vara ett av de främsta hindren för en ökad privatuthyrning. Det framhålls att det kan vara svårt för både uthyraren och hyresgästen att inför uthyrningen förstå det regelverk som gäller, bland annat eftersom det innehåller en rad oklarheter.

För att det befintliga bostadsbeståndet ska utnyttjas på ett mer effektivt sätt behövs det ytterligare åtgärder som underlättar privatpersoners uthyrning av bostäder.

Uppdraget att se över reglerna i privatuthyrningslagen

Reglerna om privatuthyrning ska vara enkla att tillämpa

Reglerna i privatuthyrningslagen tillämpas när någon utanför näringsverksamhet hyr ut en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller exempelvis när någon hyr ut sin bostadsrättslägenhet, ägarlägenhet eller villa, eller en del av en sådan bostad. Lagen omfattar inte uthyrning av hyreslägenheter i andra hand.

Privatuthyrningslagen innebär på flera viktiga punkter undantag från reglerna i 12 kap. jordabalken (härefter benämnd hyreslagen). Ett betydelsefullt undantag är att reglerna om att hyran ska bestämmas efter lägenhetens bruksvärde inte gäller. I stället bestäms hyran med ledning av hyresvärdens typiska kostnader för att äga den uthyrda bostaden. Ett annat är att hyresvärden har rätt att säga upp hyresgästen med tre månaders uppsägningstid, utan att ange några skäl för uppsägningen. Vidare saknar hyresgästen rätt till förlängning av hyresavtalet, om inte parterna avtalat om annat. Utöver dessa undantag gäller hyreslagen även vid privatuthyrning.

Syftet med reglerna i privatuthyrningslagen är att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de under en tid inte behöver (se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18 s. 68). Det kan handla om den egna bostaden som inte används under en tid eller en övernattningslägenhet som i perioder används i begränsad omfattning. Genom att göra det mer attraktivt för privatpersoner att hyra ut den egna bostaden kan utbudet av bostäder öka. Syftet är inte att uppmuntra privatpersoner till att köpa en bostad utan att ha för avsikt att bo i den.

En grundläggande utgångspunkt med reglerna är att det ska vara lätt för en privatperson som överväger att hyra ut sin bostad att överblicka konsekvenserna av detta. För att reglerna ska uppnå sitt syfte att stimulera en ökad privatuthyrning är det viktigt att reglerna är tydliga, förutsebara och enkla att tillämpa.

Privatuthyrningslagens tillämpningsområde

Privatuthyrningslagen gäller endast upplåtelser som sker utanför näringsverksamhet (1 §). I förarbetena uttalas att den som upplåter lägenheter i sådan omfattning att han eller hon är att anse som hyresvärd enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) får anses göra det i en när-

ingsverksamhet (se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18 s. 76). Som hyresvärd enligt den lagen anses den som för annat än fritidsändamål regelmässigt hyr ut minst tre bostadslägenheter, vilka inte utgör del av upplåtarens bostad. Det uttalas vidare att det i vissa fall kan vara fråga om näringsverksamhet även när en person upplåter färre lägenheter än tre. Frågan får i dessa situationer bedömas med beaktande av samtliga omständigheter. Av betydelse är om upplåtelsen sker för att ge vinst eller för att undvika kostnader för dubbla boenden. Om en lägenhet ägs för att hyras ut indikerar det att uthyrningen ingår i en näringsverksamhet.

Privatuthyrningslagens tillämpningsområde avgränsas också på så sätt att om någon upplåter flera lägenheter gäller lagen endast den första upplåtelsen. Om flera rum hyrs ut till olika hyresgäster utgör varje rum en lägenhet i lagens mening, och lagen gäller endast det rum som först hyrs ut.

I betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) föreslogs att fysiska personer skulle ges möjlighet att hyra ut upp till två ägda bostäder samtidigt till en kostnadsbaserad hyra. Utredningen framhöll att den nuvarande begränsningen av lagens tillämpningsområde till upplåtelser utom näringsverksamhet och till den första upplåtelsen gör bestämmelserna komplicerade och svårtillämpade. Enligt utredningen skulle förslaget göra det möjligt att begränsa det antal lägenheter som en privatperson kan hyra ut, samtidigt som tillämpningsproblemen med nuvarande regler undanröjs. Förslaget ledde inte till några lagändringar.

Det är av stor vikt för parterna i ett hyresavtal att veta om privatuthyrningslagen är tillämplig på upplåtelsen. Annars gäller hyreslagens regler fullt ut. Dagens regler innebär viss osäkerhet kring vilka uthyrningar som utgör näringsverksamhet. Det kan till exempel vara oklart vad som gäller vid uthyrning av en uthyrningsdel som någon har byggt i sin villa eller ett Attefallshus på tomten. Inriktningen bör vara att sådana uthyrningar ska kunna omfattas av privatuthyrningslagen.

Även avgränsningen att lagen gäller endast den första upplåtelsen kan ge upphov till tillämpningsproblem. Som uppmärksammades i förarbetena kan det vara svårt för hyresgästen att veta om det rör sig om den första eller en senare upplåtelse (se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18 s. 68). Det finns också situationer där en privatperson kan ha ett berättigat intresse av att få hyra ut fler än en lägenhet enligt

privatuthyrningslagen. Det kan exempelvis handla om att den som hyr ut en övernattningslägenhet under perioder då lägenheten inte används eller ett Attefallshus på sin tomt, även vill hyra ut ett rum i sin villa eller hyra ut villan under en period. Den som har en stor bostad kan också vilja hyra ut flera rum till olika hyresgäster.

Det finns anledning att se över tillämpningsområdet för privatuthyrningslagen. Reglerna bör bli tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa. Syftet bör vara att reglerna ska bidra till ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Det bör därför bli möjligt för en privatperson att hyra ut fler bostäder enligt privatuthyrningslagen än i dag. Reglerna bör dock inte uppmuntra spekulativa förvärv där någon köper en bostad enbart i syfte att hyra ut den.

Den som hyr ut en bostad enligt privatuthyrningslagen bör inte heller i fortsättningen omfattas av förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen. Utgångspunkten bör vidare fortsatt vara att den skyldighet som hyresvärdar har att förhandla med hyresgästorganisationer enligt hyresförhandlingslagen inte generellt ska påverkas av reglerna om privatuthyrning (jfr prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18 s. 68).

Utredaren ska därför

- bedöma hur reglerna om privatuthyrningslagens tillämpningsområde bör utformas för att bli tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa,
- lämna förslag som innebär att det är möjligt för en privatperson att hyra ut fler bostäder enligt privatuthyrningslagen än i dag, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Hyressättningen vid privatuthyrning

Enligt privatuthyrningslagen ska hyresnämnden vid en tvist om hyran som utgångspunkt fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden (4 §). Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

I förarbetena uttalades att hyresprövningen vid privatuthyrning i högre grad än vad som gäller enligt hyreslagen borde anpassas till hur efterfrågad den uthyrda bostaden är (se prop. 2012/13:1, utgiftsom-

råde 18 s. 71). Det angavs att utgångspunkten därför borde vara att parternas avtal gäller. Regeringen ansåg samtidigt att det behövdes ett skydd mot alltför höga hyror och att den högsta tillåtna hyran därför borde anknyta till hyresvärdens kostnader för bostaden. Det framhölls också att en sådan princip skulle motverka spekulation och andra inte önskvärda effekter.

Hyressättningsregeln bygger på att det är de typiska kostnaderna för att äga den uthyrda bostaden som ska ersättas, inte de faktiska kostnaderna. I förarbetena uttalas att den närmare gränsen för vad som utgör en skäligen avkastningsränta får bedömas i rättstillämpningen (se prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18 s. 78). Utgångspunkten är att räntan ska följa mer långsiktiga utvecklingstendenser, och inte bestämmas efter hur marknadsräntorna rör sig på kort sikt.

Utformningen av hyressättningsregeln innebär att det kan vara svårt för den som vill hyra ut sin bostad att bedöma vilken hyra som får tas ut. Det beror framför allt på hur räntenivån har utvecklats sedan reglerna infördes. Riksbankens referensränta har under flera år legat på mycket låga nivåer för att på senare tid snabbt stiga. Det har skapat en osäkerhet om vilken hyra som är godtagbar.

Det kan vidare vara svårt för den som vill hyra ut sin bostad att göra en bedömning av bostadens marknadsvärde, till exempel vid uthyrning av ett Attefallshus eller en uthyrningsdel. Mot bakgrund av att hyressättningsregeln har varit svår att tillämpa på bostadsmarknader med mycket låga marknadsvärden och i situationer där det är svårt att fastställa ett marknadsvärde infördes 2022 en möjlighet att i stället bestämma hyran efter lägenhetens bruksvärde, om det ger en högre hyra än den kostnadsbaserade. Även att bedöma bostadens bruksvärde kan dock vara svårt för en privatperson som vill hyra ut sin bostad.

Det kan också ifrågasättas vilket genomslag hyressättningsregeln har fått i praktiken. Regeln har prövats rättsligt i mycket begränsad omfattning.

Det finns behov av att se över reglerna om hyressättning i privatuthyrningslagen i syfte att göra dem tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa. Utgångspunkten bör fortsatt vara att den hyra som parterna har avtalat om ska gälla och att hyressättningen vid privatuthyrning ska vara anpassad till hur efterfrågad den uthyrda bostaden är. Det kan övervägas om detta bör ges ett större genomslag vid utformningen av reglerna. Det kan bidra till en större flexibilitet,

att fler vill hyra ut sina bostäder och i förlängningen ett bättre nyttjande av bostadsbeståndet. En fråga är också om det finns behov av skyddsregler för hyresgästen.

Utredaren ska därför

- bedöma hur hyressättningsregeln i privatuthyrningslagen bör utformas för att den ska bli tydligare, mer förutsebar och enklare att tillämpa samt i högre utsträckning anpassad till hur efterfrågad den uthyrda bostaden är,
- analysera och ta ställning till om det behövs några regler till skydd för hyresgästen, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Om det ryms inom tiden för uppdraget får utredaren också överväga och föreslå andra ändringar i reglerna om privatuthyrning eller i det hyresrättsliga regelverket i övrigt, förutsatt att förslagen inte står i strid med utredningsuppdragets syften.

Uppdraget att föreslå utökade möjligheter att hyra ut en bostadsrätt i andra hand

För att en bostadsrättshavare ska få upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande krävs att bostadsrättsföreningens styrelse ger sitt samtycke eller att hyresnämnden lämnar tillstånd till andrahandsupplåtelsen (7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen [1991:614]). Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Möjligheterna för en bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand utökades 2014 (prop. 2013/14:142). Efter ändringarna krävs inte längre att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen utan det är tillräckligt att hon eller han har skäl för den. Syftet är att reglerna ska bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning.

I förarbetena uttalas att en bostadsrättshavare bör ha stor frihet att upplåta sin lägenhet i andra hand för att under en tid bo någon annanstans och att en bostadsrättshavares skäl i princip bör kunna

godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten (se prop. 2013/14:142 s. 21–23). Som exempel anges att bostadsrättshavaren ska studera eller arbeta på annan ort, vistas utomlands eller på annan ort i landet, vårda en anhörig eller sammanbo med någon på prov. Om en bostadsrätt är svår att sälja på grund av de rådande marknadsförutsättningarna, kan en andrahandsupplåtelse också tillåtas för att ge bostadsrättshavaren ett visst utrymme att avvakta med försäljningen. Samtidigt är avsikten inte att reglerna ska uppmuntra till spekulativa beteenden där någon köper eller innehar en bostad i syfte att hyra ut den, och enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten motiverar inte en upplåtelse. Bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen bör som utgångspunkt väga lättare ju längre tiden går.

Bostadsrättshavarens skäl att upplåta lägenheten i andra hand ska vägas mot hänsynen till föreningens intressen. Bostadsrättslagen vilar på en föreningstanke. Om andrahandsupplåtelser sker i sådan omfattning att det är svårt att få till stånd en väl fungerande förvaltning i föreningen kan det utgöra befogad anledning att vägra samtycke. Föreningens olägenheter kan med tiden väga tyngre i bedömningen av om det finns befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse. Föreningens invändningar kan också avse hyresgästens personliga kvalifikationer, som till exempel att den tänkta hyresgästen kan förväntas uppträda störande.

En bostadsrättsförenings styrelse är fri att inta en mer generös hållning och kan välja att ge sitt samtycke till en upplåtelse trots att bostadsrättshavaren inte har sådana skäl som avses i lagen. Det är också möjligt att i föreningens stadgar ange mer generösa möjligheter till andrahandsuthyrning än vad som följer av lagen. I många situationer är dock en bostadsrättshavare beroende av möjligheten att få hyresnämndens tillstånd till en andrahandsupplåtelse. Det är viktigt att reglerna säkerställer att bostadsrättshavare i allmänhet har möjlighet att upplåta sin lägenhet i andra hand i de fall där det finns ett berättigat intresse av det.

Den tolkning som reglerna har fått i rättstillämpningen innebär att det kan ifrågasättas om de lagändringar som genomfördes 2014 har fått genomslag fullt ut. Exempelvis har reglerna tolkats så att lagändringarna inte innebär att möjligheterna för bostadsrättshavare att hyra ut sina lägenheter under längre perioder än tidigare ska ut-

ökas generellt. Det har därför inte ansetts finnas skäl att ändra tidigare praxis kring vilka tidsperioder som kan godtas i olika situationer.

Det finns anledning att se över reglerna om andrahandsuthyrning av bostadsrätter, med inriktningen att tillämpningen ska bli mer generös. Det kan bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning än i dag. Vidare skulle exempelvis en möjlighet att hyra ut en lägenhet under en längre sammanhängande period kunna öka tryggheten för både bostadsrättshavaren och hyresgästen. Utgångspunkten bör även i fortsättningen vara att reglerna inte ska uppmuntra spekulativa beteenden som innebär att någon köper en bostadsrätt enbart i syfte att hyra ut den.

En möjlig lösning är att en bostadsrättshavare ges rätt att under en viss tid hyra ut lägenheten i andra hand utan att ange några skäl. En fördel är att tillståndsprövningen skulle förenklas genom att det inte behöver göras någon bedömning av tyngden av bostadsrättshavarens skäl i varje enskilt fall. Genom att begränsa tiden motverkas risken för spekulation och andra inte önskvärda effekter.

En fråga är också om det bör ställas högre krav för att en bostadsrättsförening ska kunna vägra samtycke. Det skulle göra det möjligt för fler att hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand. Samtidigt är det viktigt att det finns förutsättningar att förvalta föreningens egendom och i övrigt sköta dess angelägenheter, även i mindre föreningar. Regleringen måste bygga på en rimlig avvägning mellan de olika intressen som finns.

Det är också viktigt att det är enkelt för den som vill hyra ut sin bostadsrätt att bedöma om det är fråga om en sådan andrahandsupplåtelse som kräver tillstånd. Avgörande för den frågan är om upplåtelsen sker till någon som får rätt att självständigt bruka lägenheten. Motsvarande definition av en andrahandsupplåtelse finns i hyreslagen. Hyreslagens regler ändrades 2019 för att förtydliga gränsen mellan upplåtelser till inneboende och andrahandsupplåtelser. Förtydligandet innebär att om hyresgästen inte använder en lägenhet som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande. Syftet är att göra det lättare för hyresgäster och fastighetsägare att bedöma om det är fråga om en tillståndspliktig upplåtelse och att motverka missbruk av reglerna (se prop. 2018/19:107 s. 42 och 43).

Motsvarande förtydligande har inte gjorts i bostadsrättslagen. Det kan innebära en osäkerhet kring vilka upplåtelser som kräver till-

stånd. Det kan också vara oklart vad som gäller om bostadsrättshavaren vill hyra ut en särskild uthyrningsdel av sin lägenhet. Det finns därför anledning att se över om reglerna om vad som utgör en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse enligt bostadsrättslagen behöver förtydligas.

Utredaren ska därför

- lämna förslag som innebär utökade möjligheter att hyra ut en bostadsrättslägenhet i andra hand,
- bedöma om bostadsrättslagens regler om vad som utgör en sådan andrahandsupplåtelse som kräver tillstånd behöver förtydligas, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Om det ryms inom tiden för uppdraget får utredaren också överväga och föreslå andra ändringar i reglerna om bostadsrätter, förutsatt att förslagen inte står i strid med utredningsuppdragets syften.

Uppdraget att bedöma vilken ersättning som bör få tas ut vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

Det är straffbart att begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål (65 a § hyreslagen). Undantag gäller vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. För sådan förmedling finns regler om vilken ersättning som får tas ut i förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. Ersättningen får uppgå till högst 3 000 kronor, inklusive mervärdesskatt, för en omöblerad eller möblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1 000 kronor för ett möblerat eller omöblerat rum.

År 2003 infördes regler i dåvarande fastighetsmäklarlagen som innebär att den som bedriver yrkesmässig förmedling av hyresrätter som utgångspunkt ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen. För registrering gäller bland annat ett krav på tillfredställande utbildning. I fastighetsmäklarlagen (2021:516) finns regler om hur hyresförmedlaren ska utföra sitt uppdrag och vilka skyldigheter förmedlaren har gentemot köpare och säljare. Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de registrerade hyresförmedlarna. Reglerna

tillkom för att åstadkomma ett bättre konsumentskydd och en ökad samhällskontroll av verksamheten (se prop. 2002/03:71). Reglerna om yrkesmässig förmedling av hyresrätter gäller förmedling av både förhandshands- och andrahandskontrakt.

I samband med införandet av reglerna om registrering och tillsyn av hyresförmedlare övervägdes om ersättningstaket skulle tas bort (se prop. 2002/03:71 s. 26 och 27). Mot detta talade enligt förarbetena att det skulle kunna medföra att den starka efterfrågan på hyresrätter på vissa marknader driver upp ersättningsnivåerna, vilket skulle kunna urholka grundprincipen om att en hyresrätt inte ska kosta pengar utöver hyran. Regeringen ansåg därför att ersättningen även i fortsättningen på något sätt skulle vara begränsad. Det ansågs dock finnas skäl att höja ersättningsnivån, som bestämdes till det belopp som gäller i dag.

De tjänster som yrkesmässiga hyresförmedlare tillhandahåller kan bidra till att underlätta privatuthyrning. Det kan göra det möjligt att nå ut till fler och samtidigt få hjälp med information om lagar och regler samt tjänster som ökar tryggheten för båda parter. En hyresförmedlare kan hjälpa till med till exempel deposition, avtalsskrivning, hantering av hyresbetalningar och försäkring.

Det är viktigt att det finns goda förutsättningar att bedriva en seriös förmedlingsverksamhet som också är lönsam. Det nuvarande ersättningstaket riskerar att försvåra för detta. Reglerna om registrering och tillsyn av hyresförmedlare avser att minska risken för att ersättningssystemet missbrukas (se prop. 2002/03:71 s. 26). Det kan övervägas om dessa regler är tillräckliga för att utestänga kriminella och andra oseriösa aktörer och ge skydd för hyressökanden. En fråga är därför om det fortfarande är motiverat att dessutom uppställa begränsningar för vilken ersättning som får tas ut vid hyresförmedling.

Om det bedöms som motiverat att fortsätta begränsa vilken ersättning som får tas ut finns det anledning att se över ersättningsnivån. Den nuvarande nivån har gällt sedan 2003 och det kan ifrågasättas om beloppet fortfarande utgör en rimlig ersättning. En fråga är också om den ersättning som får tas ut bör bestämmas på något annat sätt och hur ersättningsnivån bör kunna justeras över tid. En möjlig lösning kan vara att knyta ersättningen till prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Utredaren ska därför

- ta ställning till om det med hänsyn till intresset av att motverka att ersättningssystemet vid yrkesmässig hyresförmedling missbrukas och behovet av skydd för hyresgästen är motiverat att fortsätta begränsa vilken ersättning som får tas ut,
- om det bedöms motiverat att begränsa vilken ersättning som får tas ut vid yrkesmässig hyresförmedling, ta ställning till vilken ersättning som bör få tas ut och hur ersättningsnivån bör kunna ändras över tid, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Om det ryms inom tiden för uppdraget får utredaren också överväga och föreslå andra ändringar i reglerna om yrkesmässig hyresförmedling, förutsatt att förslagen inte står i strid med utredningsuppdragets syften.

Uppdraget att se över reglerna om ändring av presumtionshyror

Det är viktigt att det finns ett utbud av olika typer av boendeformer och bostäder som passar i olika skeden av livet. Hyresrätten utgör för många det första steget in på bostadsmarknaden och möjliggör en flexibilitet som kan underlätta för den som till exempel flyttar till en annan ort för att studera eller arbeta. Det är därför viktigt att det finns ett väl fungerande hyressättningssystem som ger goda förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder.

År 2006 infördes reglerna om så kallad presumtionshyra, i syfte att förbättra förutsättningarna för att bygga nya bostadslägenheter (prop. 2005/06:80). Avsikten är att säkerställa att fastighetsägaren vid nyproduktion har möjlighet att ta ut en hyra som täcker kostnaderna och ger en rimlig avkastning. Det ansågs viktigt med en god förutsebarhet om hyran för att en fastighetsägare ska kunna ta ställning till om en viss byggnation ska genomföras eller inte.

Reglerna innebär att en fastighetsägare och en hyresgästorganisation vid nyproduktion kan komma överens om en hyra som ska anses som skälig under femton år (55 c § hyreslagen). Under denna tid har hyresgästen inte möjlighet att begära att hyresnämnden ska

bestämma vad som är en skälig hyra för lägenheten efter en bruksvärdesprövning.

Det finns däremot en möjlighet att få hyran ändrad i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten. Det motiveras av att det under presumptionstiden kan uppstå behov av att anpassa hyran efter kostnadsförändringar, som exempelvis ökade driftskostnader (se prop. 2005/06:80 s. 30–32). I förarbetena framhölls att ett förbud mot varje justering av hyran under presumptionstiden kraftigt skulle begränsa förutsättningarna att träffa överenskommelser om presumtionshyra, eftersom hyran då måste vara mycket hög för att täcka alla kostnadsökningar under den tiden.

Det saknas tydliga förarbetsuttalanden om hur bestämmelsen om justering av presumtionshyror med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten ska tillämpas. I två avgöranden från juni förra året har Svea hovrätt, som är sista instans i denna typ av mål, tagit ställning till denna fråga (Svea hovrätts beslut den 8 juni 2022 i mål nr ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21). Hovrätten kom fram till att presumtionshyror får höjas i takt med förändringen av de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyrorna på orten, men inte fullt ut. Om den allmänna hyresutvecklingen är högst tre procent får presumtionshyran höjas med hälften av hyresutvecklingen. Om den är högre än så får presumtionshyran dessutom höjas med tre fjärdedelar av den del som överstiger tre procent.

Hovrättens avgöranden har mötts av kritik från fastighetsägare som framhållit att avgörandena riskerar att leda till minskad nyproduktion av hyresrätter. Det har framförts att branschen tidigare har tolkat reglerna som att presumtionshyror ska kunna höjas med i princip samma procentsats som den genomsnittliga hyresutvecklingen på orten, och att fastighetsägare har baserat sina investeringskalkyler på detta. Även Hyresgästföreningen har kritiserat avgörandena och framfört att det borde överlåtas till parterna att förhandla om hur mycket hyrorna ska få ändras.

Det är viktigt att reglerna om presumtionshyra är utformade så att det är attraktivt för fastighetsägare att bygga nya hyresbostäder. I det ingår att det finns rimliga möjligheter att höja hyran under presumptionstiden. Annars finns en risk för att presumtionshyrorna inledningsvis måste sättas så högt att det riskerar att hämma nyproduktionen.

Det finns därför anledning att se över regeln om hur presumtionshyror får ändras med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen. Den tillämpning som regeln har fått genom hovrättens avgöranden innebär att presumtionshyrorna procentuellt inte får höjas lika mycket som de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyror på orten. Det kan ifrågasättas om det ger fastighetsägare de ekonomiska förutsättningar som behövs för att det ska vara lönsamt att investera i nyproduktion av hyresrätter.

En fråga är också om utvecklingen av presumtionshyrorna även i fortsättningen bör vara knuten direkt till utvecklingen av de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyror, eller om reglerna om hur hyrorna får ändras under presumptionstiden bör utformas på något annat sätt.

Den 1 januari 2023 infördes regler om ett oberoende tvistlösningsförfarande för tvister om de årliga hyresändringarna mellan de kollektivt förhandlande parterna på hyresmarknaden (prop. 2021/22:277). Reglerna gäller tvister om bruksvärdeshyror. Det kan övervägas om motsvarande möjlighet till tvistlösning bör finnas för tvister om justeringar av presumtionshyror.

Med hänsyn till att presumptionstiden är förhållandevis lång kan det finnas behov för fastighetsägaren att under den tiden i vissa specifika fall vidta åtgärder som höjer lägenhetens standard, exempelvis efter önskemål från en hyresgäst. Även i sådana situationer kan det finnas behov av att höja hyran. Att en sådan möjlighet finns kan skapa förutsättningar för fastighetsägaren att erbjuda hyresgästerna ett attraktivt och individanpassat boende (jfr SOU 2017:65 s. 123). Det kan även vara intressant för hyresvärden och en hyresgäst att avtala om tillval eller frånval i fråga om lägenhetens standard och hyrestillägg eller hyresavdrag för det (jfr 55 d § hyreslagen).

Utgångspunkten bör vara att de ändringar som föreslås ska kunna tillämpas för såväl nyproducerade som befintliga hyresbostäder som omfattas av en överenskommelse om presumtionshyra.

Utredaren ska därför

- analysera och ta ställning till hur hyror bör kunna ändras under presumptionstiden i syfte att skapa goda förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder,
- bedöma om det bör införas en möjlighet till tvistlösning för tvister om justeringar av presumtionshyror motsvarande den som finns för tvister om bruksvärdeshyror,

- bedöma om det bör införas en möjlighet för parterna att avtala om hyrestillägg och hyresavdrag vid tillval och frånval, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Om det ryms inom tiden för uppdraget får utredaren också överväga och föreslå andra ändringar i reglerna om presumtionshyror, förutsatt att förslagen inte står i strid med utredningsuppdragets syften.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska redogöra för konsekvenserna av de förslag som lämnas. Konsekvensanalysen ska påbörjas tidigt och löpa under hela utredningstiden. De samhällsekonomiska konsekvenserna samt konsekvenserna för enskilda, inklusive privatpersoner som hyr ut sin bostad, hyresgäster och hyressökande, fastighetsägare och bostadsmarknaden i stort ska redovisas ingående. Utredaren ska analysera samhällsekonomiska och andra effekter av olika alternativ som övervägs. Omfattningen av dessa analyser ska anpassas efter förslagets karaktär. Även konsekvenserna för berörda myndigheter och andra aktörer ska redovisas. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering lämnas.

Utredaren ska redovisa vilka konsekvenser förslagen kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män. Om förslagen inte bedöms ha betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män enligt 15 § kommittéförordningen (1998:1474) ska detta motiveras. Om förslagen i betänkandet påverkar den kommunala självstyrelsen ska de särskilda överväganden som gjorts i enlighet med 14 kap. 3 § regeringsformen redovisas.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska hämta in synpunkter och upplysningar från berörda myndigheter och organisationer.

Uppdraget i den del som avser att se över reglerna om ändring av presumtionshyror ska redovisas i ett delbetänkande senast den 2 september 2024. De övriga delarna av uppdraget ska slutredovisas senast den 3 mars 2025.

(Justitiedepartementet)

Kommittédirektiv 2024:73

Tilläggsdirektiv till Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror (Ju 2023:09)

Beslut vid regeringssammanträde den 29 augusti 2024

Ändring i uppdraget

Regeringen beslutade den 22 juni 2023 kommittédirektiv om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror (dir. 2023:92). Utredaren ska föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning och se över reglerna om ändring av presumtionshyror.

Uppdraget utvidgas. Utredaren ska nu även bland annat föreslå hur de hyresrättsliga reglerna kan ändras för att underlätta uthyrning av företagsbostäder.

Utredningstiden förlängs. Uppdraget ska i stället slutredovisas senast den 2 maj 2025. Tiden för att delredovisa uppdraget om presumtionshyror ligger fast. Uppdraget i den delen ska alltså redovisas senast den 2 september 2024.

Uppdraget att föreslå ändrade regler för en mer flexibel bostadsmarknad

För att underlätta för företag att rekrytera personal med rätt kompetens, till exempel från utlandet, finns det ett behov av att kunna erbjuda tillfälliga och flexibla bostadslösningar. Det är viktigt för svenska företags konkurrenskraft. Hyresrätten kan i de aktuella situationerna erbjuda ett flexibelt boende. Den som vill flytta till en annan

ort för att arbeta har dock ofta svårt att få en hyresrätt i första hand. När det gäller utländsk arbetskraft kan även avsaknaden av ett svenskt personnummer göra det svårt att skaffa en bostad. Svårigheterna att hitta en bostad försämrar möjligheterna för enskilda att flytta dit arbeten finns och för företag att rekrytera personal.

Aktörer som bedriver verksamhet med att hyra ut lägenheter i andra hand kan underlätta för företag som behöver bostäder åt sin personal. För en arbetsgivare kan det ofta vara enklare att hyra en bostad åt en anställd eller uppdragstagare av ett företag som är specialiserat på uthyrning av företagsbostäder, jämfört med till exempel att arbetsgivaren själv äger bostäder som hyrs ut till anställda. Det är också vanligt att uthyrningsföretaget erbjuder servicetjänster, exempelvis städning och tvätt. Sådan uthyrningsverksamhet kan även innebära fördelar från fastighetsägarens perspektiv genom att uthyrningsföretaget tar hand om hela uthyrningsprocessen. Ibland hanterar uthyrningsföretaget också i viss utsträckning drift och underhåll av fastigheten. Fastighetsägaren får vidare stabila hyresintäkter genom att bostäderna kommer att vara uthyrda.

För att företag i de aktuella fallen ska få tillgång till snabba och flexibla boendelösningar, kan det vara rimligt att det vid uthyrning av företagsbostäder finns en större avtalsfrihet i vissa frågor än vad som gäller vid uthyrning av bostäder generellt. Reglerna om blockuthyrning i 12 kap. jordabalken (härefter hyreslagen) ger sådana möjligheter. Reglerna gäller för hyresavtal som omfattar minst tre bostadslägenheter som ska hyras ut i andra hand (1 § sjätte stycket hyreslagen). Parterna i ett sådant avtal kan i viss utsträckning avtala om avvikelser från hyreslagens regler för bostadslägenheter. Det kan enligt förarbetena handla om frågor som underhåll, indexreglering av hyran, uppsägningstid och villkorsändringar (se år 1983/84:137 s. 111). Ett sådant avtal, som innebär avsteg från bestämmelserna om bostadshyra, måste i regel godkännas av hyresnämnden. För det krävs enligt förarbetena att det finns ett seriöst behov av blockuthyrning. Som exempel på det nämns att en arbetsgivare hyr ut lägenheter till sina anställda och uthyrning av lägenheter till studenter (se prop. 1983/84:137 s. 111 och 112). I rättstillämpningen har det dock bedömts att det vid uthyrning av företagsbostäder inte finns ett sådant behov av blockuthyrning som avses i bestämmelserna (se Svea hovrätts avgöranden den 28 mars 2022 i mål nr ÖH 9178-21 och ÖH 10481-21).

Ett fall om uthyrning av företagsbostäder har vidare prövats av Högsta domstolen i rättsfallet NJA 2022 s. 1115. Målet rörde tillämpningen av 7 kap. 31 § jordabalken som syftar till att hindra att bland annat hyreslagens bestämmelser kringgås genom att fastighetsägaren upplåter en hyresrätt till en bulvan som i sin tur upplåter hyresrätten till den egentlige hyresgästen (se prop. 1984/85:111 s. 11). Domstolen bedömde att det i det aktuella fallet fanns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, ett företag som ägnade sig åt uthyrning av företagsbostäder, och att den hade utnyttjats för att kringgå bestämmelserna om besittningsskydd och skälig hyra i hyreslagstiftningen till nackdel för andrahandshyresgästen, ett företag vars ställföreträdare skulle bo i bostaden. Högsta domstolen fastställde därmed att andrahandshyresgästen hade samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som en förstahandshyresgäst.

Enligt aktörer i branschen försämrar avgörandena förutsättningarna för att bedriva verksamhet med uthyrning av företagsbostäder. Det framhålls bland annat att Högsta domstolens avgörande har skapat en osäkerhet som gör att fastighetsägare i vissa fall avstår från att hyra ut lägenheter och i stället låter dessa stå outnyttjade exempelvis i avvaktan på en renovering av fastigheten.

I betänkandet Bättre information om hyresbostäder (SOU 2023:65) finns en kartläggning av uthyrning av företagsbostäder. Av denna framgår att det under senare tid har skett en utveckling som innebär att företagens behov av bostäder åt sin personal i större uträkning än tidigare tillgodoses av uthyrningsföretag som tillhandahåller företagsbostäder. Mot den bakgrunden anser utredningen att lagstiftaren bör överväga att hitta en mer lämplig form för att lösa de behov av tillfälliga bostäder som näringslivet efterfrågar, än de möjligheter som dagens regelverk ger.

Den tillämpning som det hyresrättsliga regelverket har fått riskerar att försvåra för seriös verksamhet med uthyrning av företagsbostäder. Det kan i förlängningen påverka svenska företags möjlighet att rekrytera kompetens negativt. Regelverket behöver anpassas till de behov som finns på dagens arbets- och bostadsmarknad.

I syfte att underlätta uthyrning av företagsbostäder bör utgångspunkten vara att det ska finnas en större avtalsfrihet i vissa frågor än vad som gäller vid uthyrning av bostäder generellt. En möjlig lösning är att låta sådan uthyrning omfattas av reglerna om blockuthyrning. Det är då viktigt att tillämpningsområdet är tydligt avgränsat, för att

minska risken för kringgående av de hyresrättsliga reglerna. En utgångspunkt bör vara att reglerna ska gälla för uthyrningar till företag som har behov av en bostad åt sin personal. För att reglerna ska uppnå sitt syfte att underlätta sådan uthyrning är det vidare viktigt att reglerna är enkla att tillämpa.

Enligt reglerna om blockuthyrning får parterna inte avtala bort hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet (1 § sjätte stycket hyreslagen). Samtidigt är det vanligt att parterna ingår ett separat avtal om att blockhyresgästen avstår från sitt besittningsskydd enligt de regler som gäller för det (45 a § hyreslagen). I ett blockhyresavtal får parterna inte heller göra avsteg från reglerna om fastställande av hyresvillkoren i samband med en förlängning av hyresavtalet. Det gäller bland annat reglerna om att hyran vid tvist ska fastställas till ett skäligt belopp som bestäms med ledning av lägenhetens bruksvärde (55 § hyreslagen). Det finns dock inget hinder mot att parterna avtalar om en högre hyra och att hyresgästen under hyrestiden inte ska ha rätt att begära en prövning av hyran.

Bestämmelserna om möjlighet att göra undantag från hyreslagens regler om bostadslägenheter gäller inte i förhållandet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen. Vid blockuthyrning får andrahandshyresgästen besittningsskydd direkt vid avtalets ingående (45 § hyreslagen). Det är ett undantag från huvudregeln att en andrahandshyresgäst får besittningsskydd först efter två år. För andrahandshyresgästen gäller vidare bestämmelserna om bruksvärdeshyra. Vid andrahandsupplåtelser finns också en särskild regel som innebär att en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig ska anses som skälig (55 § fjärde stycket hyreslagen).

Situationer där andrahandshyresgästen är ett företag som har behov av en bostad åt sin personal, skiljer sig i vissa avseenden från fall av blockuthyrning där andrahandshyresgästen är en privatperson. Ett företags behov av att kunna erbjuda en bostad åt en anställd eller uppdragstagare för att kunna rekrytera gäller ofta under en inledande tidsbegränsad period. Därefter är förutsättningarna i regel bättre för den enskilde att vid behov hitta en mer permanent boendelösning. Med hänsyn till förhållandena vid uthyrning av företagsbostäder kan det vara rimligt att det finns en större avtalsfrihet även mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen, motsvarande vad som gäller i förhållandet mellan fastighetsägaren och blockhyresgästen. Samtid-

igt är det viktigt att reglerna inte används av oseriösa aktörer för att kringgå det hyresrättsliga regelverket. Reglerna bör utformas så att de ger ett grundläggande skydd för den som har sin bostad i lägenheten.

För att underlätta uthyrning av företagsbostäder finns det också behov av att se över tillämpningsområdet för bestämmelsen i 7 kap. 31 § jordabalken. Det är viktigt att bestämmelsen inte tillämpas på ett sätt som försvårar seriös uthyrning av företagsbostäder. I det fall som prövades av Högsta domstolen var det inte fråga om blockuthyrning, och frågan om bestämmelsens tillämplighet vid sådan uthyrning berörs inte i rättsfallet. Utgångspunkten bör vara att bestämmelsen inte bör vara tillämplig när det är fråga om blockuthyrning som har godkänts av hyresnämnden.

En annan situation där blockhyresavtal fyller en funktion är det som kallas delningsbostäder, eller coliving. Det innebär att blockhyresgästen hyr ut varsitt rum i en bostad till olika personer som delar på de gemensamma ytorna, som exempelvis kök och badrum. Sådana boendelösningar kan bidra till ett bättre utnyttjande av bostadsbeståndet och göra det lättare för fler att få en bostad. Boendeformen erbjuder också ett socialt sammanhang och kan vara en attraktiv lösning exempelvis för unga personer som behöver en första bostad. Den kan också vara intressant för äldre personer som annars lever ensamma. I delningsbostäder är vanligtvis såväl de enskilda rummen som de gemensamma ytorna möblerade. De boende har också ofta tillgång till vissa tjänster, som exempelvis städning.

Andrahandsuthyrning som sker i form av blockuthyrning skiljer sig från upplåtelser där en privatperson hyr ut sin bostad i andra hand. Det innebär att det kan vara motiverat att i viss utsträckning tillämpa andra regler än de som gäller vid andrahandsupplåtelser generellt. Det kan exempelvis ifrågasättas om bestämmelsen om skälig hyra vid andrahandsupplåtelser i 55 § fjärde stycket hyreslagen är anpassad till förhållandena vid blockuthyrning. Blockuthyrning av delningsbostäder liknar i vissa avseenden uthyrning till särskilda kategorier av hyresgäster, som exempelvis serviceboenden. I dessa fall beaktas vid bedömningen av vad som är en skälig hyra att tillgången till gemensamma ytor och olika former av tjänster är av stort värde för de boende. Delningsbostäder är en boendeform som har ökat på senare tid. Det är viktigt att förmåner knuta till lägenheten beaktas i tillräcklig utsträckning även vid sådan uthyrning.

Utredaren ska därför

- redogöra för befintliga hyresrättsliga regler som har betydelse för uthyrning till företag som har behov av bostäder åt sin personal och föreslå hur reglerna kan ändras i syfte att underlätta sådan uthyrning av företagsbostäder,
- analysera och ta ställning till under vilka förutsättningar uthyrning av företagsbostäder bör omfattas av reglerna om blockuthyrning i 1 § sjätte stycket hyreslagen,
- bedöma i vilken utsträckning bestämmelsen i 7 kap. 31 § jordabalken bör vara tillämplig vid blockuthyrning och föreslå hur bestämmelsen bör utformas för att inte försvåra seriös uthyrning av företagsbostäder,
- analysera och ta ställning till i vilken utsträckning förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen vid uthyrning av företagsbostäder eller andra liknande situationer, bör ha möjlighet att avtala om avvikelser från hyreslagens regler om bostadslägenheter,
- ta ställning till om bestämmelsen i 55 § fjärde stycket hyreslagen bör vara tillämplig vid blockuthyrning,
- analysera om de hyresrättsliga reglerna är ändamålsenligt utformade vid blockuthyrning av delningsbostäder och liknade boendeformer och vid behov föreslå en ändring av reglerna, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Utvidgning av uppdraget att föreslå regeländringar för att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder

I promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32) föreslås att det ska införas en reglering för depositioner vid privatpersoners uthyrning av bostäder. Syftet är att underlätta sådan uthyrning. Förslagen innebär att parterna ska kunna avtala om att hyresgästen som säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs ska deponera ett belopp om högst två månadshyror hos länsstyrelsen. Tvister om uttag av depositionen ska prövas av hyresnämnderna.

Promemorian har remitterats. Flera remissinstanser, bland annat Bostadsrätterna, Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytt, Villa-

ägarna, Boverket och flera länsstyrelser, anser att det finns behov av en reglering om depositioner. Några remissinstanser, till exempel Fastighetsägarna, Blocket och Qasa, avstyrker förslagen. Det framhålls bland annat att den föreslagna regleringen skulle göra det mer omständligt och administrativt betungande att hyra ut och innebära en stor arbetsbörda för länsstyrelserna och hyresnämnderna.

Det finns inte några särskilda regler om deposition till säkerhet för att ett hyresavtal fullgörs. Införandet av en sådan reglering skulle medföra en ökad tydlighet om vad som gäller och kan öka tryggheten och säkerheten för både hyresgästen och hyresvärden. Det gäller särskilt vid privatpersoners uthyrning av bostäder. En reglering kan därmed underlätta sådan uthyrning, vilket bidrar till ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

För att en reglering ska uppnå sitt syfte är det viktigt att förfarandet för hantering av depositioner är enkelt. Vid privatuthyrning är det vanligt att den som vill hyra ut använder sig av en annonsplats på internet för att hitta en hyresgäst. Aktörer som driver sådana annonsplatser erbjuder ofta olika tjänster, som till exempel hjälp med att hantera depositioner. Det kan vara en praktisk lösning för både hyresvärden och hyresgästen. Utgångspunkten bör vara att en reglering om depositioner inte ska försvåra användandet av de lösningar som utvecklats på marknaden för privatuthyrning och som fungerar väl. Det finns därför skäl att överväga hur ett mer flexibelt system för hantering av depositioner än det som föreslås i promemorian kan utformas. Vid bedömningen av vilken lösning som är lämpligast bör hänsyn också tas till de kostnader som den föreslagna regleringen kan medföra för enskilda och det allmänna.

Utredaren ska därför

- med utgångspunkt i förslagen i promemorian Säkerhetsdeposition vid hyresavtal (Ds 2023:32) och med beaktande av de remissynpunkter som inkommit, föreslå hur en enkel, flexibel och kostnads-effektiv reglering av depositioner till säkerhet för att hyresavtal fullgörs vid privatpersoners uthyrning av bostäder bör utformas, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget att analysera en mer effektiv överprövning av ärenden om återbetalning av hyra

För att ett överklagande av en hyresnämnds beslut ska prövas av Svea hovrätt krävs inte prövningstillstånd. I de flesta ärendetyper finns inte heller några begränsningar för att lägga fram ny utredning i hovrätten. Det har i tidigare utredningar föreslagits att det ska införas ett krav på prövningstillstånd i ärenden som prövas av hyresnämnderna, senast i promemorian En mer ändamålsenlig prövning av hyres- och arrendeärenden och mål (Ds 2016:4). Förslagen har dock inte lett till lagstiftning.

För vissa ärendetyper finns regler om preklusion som begränsar möjligheterna att lägga fram ny utredning i hovrätten. Det gäller tvister om hyressättning eller ändring av andra hyresvillkor. Där får en part åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare endast om parten gör sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa omständigheten eller beviset vid hyresnämnden eller annars haft giltig ursäkt att inte göra det, se 3 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. I mål om hyressättning består bevisningen ofta av syn av de lägenheter som tvisten rör och jämförelselägenheter. I dessa ärenden finns därför en särskild risk för att processen i hovrätten drar ut på tiden om ny bevisning tillåts där, och att hovrättens prövning får karaktären av en omprövning i stället för en överprövning. Reglerna om preklusion syftar till att motverka det.

Ytterligare en kategori av ärenden där regler om preklusion skulle kunna vara motiverade är tvister om återbetalning av hyra. Det har på senare tid skett en ökning av antalet sådana ärenden i hyresnämnderna. Dessa tvister liknar i större utsträckning än många andra tvister i hyresnämnderna tvistemål som prövas i allmän domstol. Det är också vanligt att det är en kommersiell aktör som driver kravet på återbetalning för den enskilda andrahandshyresgästens räkning.

Genom att begränsa möjligheterna att åberopa ny utredning i hovrätten får parterna incitament att lägga ned tillräcklig omsorg på processen i första instans, så att de åberopar allt som de bedömer har betydelse för att vinna processen redan där. Det bidrar till att begränsa parternas och samhällets kostnader för förfarandet och skapar bättre förutsättningar för avgöranden inom rimlig tid.

Det finns också anledning att överväga om det bör införas ett krav på prövningstillstånd i dessa ärenden. Även det skulle bidra till

att prövningen får sin tyngdpunkt i första instans, samtidigt som fokus sätts på hovrättens kontrollerande funktion. Det medför ett snabbare förfarande i dessa ärenden och ett effektivare användande av hovrättens resurser.

Utredaren ska därför

- bedöma om det i mål om återbetalning av hyra bör införas begränsningar av möjligheterna att lägga fram nya omständigheter och ny utredning i hovrätten och i sådana fall föreslå hur en sådan reglering bör utformas,
- analysera och ta ställning till om det bör införas ett krav på prövningstillstånd i sådana mål, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Med utgångspunkt i de överväganden som görs när det gäller ärenden om återbetalning av hyra får utredaren också vid behov föreslå ändringar i reglerna om preklusion i tvister om ändring av hyresvillkor, i syfte att skapa ett mer enhetligt regelverk.

Redovisning av uppdraget

Utredningstiden förlängs. Uppdraget ska i stället slutredovisas senast den 2 maj 2025. Tiden för att delredovisa uppdraget om presumtionshyror ligger fast. Uppdraget i den delen ska alltså redovisas senast den 2 september 2024.

(Justitiedepartementet)

Enkät till hyresnämnderna angående tillstånd till upplåtelse av bostadsrätt i andra hand och tillämpning av lagen om uthyrning av egen bostad

Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror (Ju 2023:09) har fått i uppdrag att lämna förslag på hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning. En del av uppdraget är att lämna förslag som innebär utökade möjligheter att upplåta en bostadsrätt i andra hand. En annan del är att se över reglerna i lagen om uthyrning av egen bostad, främst vad gäller tillämpningsområdet och hyressättningen, och bedöma hur de bör utformas för att bli tydligare, mer förutsebara och enklare att tillämpa.

För att kunna lämna så ändamålsenliga förslag som möjligt i denna del önskar utredningen hyresnämndernas hjälp med att få en bild av i vilka situationer tillstånd beviljas respektive inte beviljas samt för hur lång tid. Utredningen önskar också er hjälp med att ta reda på om hyresnämnderna haft några ärenden enligt lagen om uthyrning av egen bostad och om det finns några tillämpningssvårigheter med lagen.

Hyresnämnd: _____

Tillstånd till upplåtelse av bostadsrätt i andra hand

1. Hur många ärenden avseende tillstånd till upplåtelse av bostadsrätt i andra hand har kommit in till hyresnämnden per år under perioden 1 januari 2020–31 oktober 2023?

Ange antal för

2020: _____

2021: _____

2022: _____

2023: _____

2. Hur många av ärendena som kommit in enligt fråga 1 har fått bifall?

Ange antal bifall för

2020: _____

2021: _____

2022: _____

2023: _____

3. Vilket är det vanligaste skälet för andrahandsupplåtelse som åberopas? Går det att säga något om hur vanliga olika skäl är?

4. Vilken är den vanligaste invändningen från bostadsrättsföreningen? Går det att säga något om hur vanliga olika invändningar är?

5 a) I de fall sökanden får tillstånd att upplåta sin bostadsrätt i andra hand, för hur lång tid beviljas tillståndet i de flesta fall?

b) Om bostadsrätten tidigare varit upplåten i andra hand, hur påverkar det tiden för vilken tillstånd ges?

c) Går det att säga något om hur olika skäl för andrahandsupplåtelsen påverkar den tid som tillstånd beviljas för?

6. I de fall sökanden *inte* får tillstånd att upplåta sin bostadsrätt i andra hand, vilken är då den vanligaste grunden för avslag? Går det att säga något om hur vanliga olika grunder för avslag är?

Tillämpning av lagen om uthyrning av egen bostad

7. Har hyresnämnden under perioden 1 januari 2020–31 oktober 2023 fått in några ärenden avseende ändring av hyresvillkoren (hyressättningen) enligt lagen om uthyrning av egen bostad?

_____ JA
_____ NEJ

Om ja, hur många? Ange antal: _____

Om hyresnämnden har fått in några ärenden av denna typ får ni gärna bifoga besluten i dessa ärenden.

Har lagen om uthyrning av egen bostad lett till tillämpningssvårigheter som hyresnämnden märkt av? Till exempel vad gäller tillämpningsområdet, lagens förhållande till hyreslagen eller bestämmelsen om hur hyran ska prövas

Statens offentliga utredningar 2025

Kronologisk förteckning

1. Skärpta krav för svenskt medborgarskap. Ju.
2. Några frågor om grundläggande fri- och rättigheter. Ju.
3. Skatteincitament för forskning och utveckling. En översyn av FoU-avdraget och expertskattereglerna. Fi.
4. Moderna och enklare skatteregler för arbetslivet. Fi.
5. Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö. LI.
6. Plikten kallar! En modern personalförsörjning av det civila försvaret. Fö.
7. Ny kärnkraft i Sverige – effektivare tillståndsprövning och ändamålsenliga avgifter. KN.
8. Bättre förutsättningar för trygghet och studiero i skolan. U.
9. På språklig grund. U.
10. En förändrad abortlag – för en god, säker och tillgänglig abortvård. S.
11. Straffbarhetsåldern. Ju.
12. AI-kommissionens Färdplan för Sverige. Fi.
13. En effektivare organisering av mindre myndigheter – analys och förslag. Fi.
14. En skärpt miljöstraffrätt och ett effektivt sanktionssystem. KN.
15. Stärkta drivkrafter och möjligheter för biståndsmottagare. Volym 1 och 2. S.
16. Ett nytt regelverk för uppsikt och förvar. Ju.
17. Anpassning av svensk rätt till EU:s avskogningsförordning. LI.
18. Ett likvärdigt betygssystem. Volym 1 och 2. U.
19. Kunskap för alla – nya läroplaner med fokus på undervisning och lärande. U.
20. Kommunal anslutning till Utbetalningsmyndighetens verksamhet. Fi.
21. Miljömålsberedningens förslag om en strategi för hur Sverige ska leva upp till EU:s åtaganden inom biologisk mångfald respektive nettoupptag av växthusgaser från markanvändningssektorn (LULUCF). KN.
22. Förbättrad konkurrens i offentlig och privat verksamhet. KN.
23. Ersättningsregler med brottsoffret i fokus. Ju.
24. Publiken i fokus – reformer för ett starkare filmland. Ku.
25. Arbetslivskriminalitet – upplägg, verktyg och åtgärder, fortsatt arbete. A.
26. Tid för undervisningsuppdraget – åtgärder för god undervisning och läraryrkenas attraktivitet. U.
27. En socionomutbildning i tiden. U.
28. Frihet från våld, förtryck och utnyttjande. En jämställdhetspolitisk strategi mot våld och en stärkt styrning av centrala myndigheter. A.
29. Ökad kvalitet hos Samhall och fler vägar till skyddat arbete. A.
30. Enklare mervärdesskatteregler vid försäljning av begagnade varor och donation av livsmedel. Fi.
31. Utmönstring av permanent uppehållstillstånd och vissa anpassningar till miniminivån enligt EU:s migrations- och asylpakt. Ju.
32. Vissa förändringar av jaktlagstiftningen. LI.
33. Skärpta och tydligare krav på vandel för uppehållstillstånd. Ju.
34. Ett modernare konsumentskydd vid distansavtal. Ju.
35. Etableringsboendelagen – ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända. A.

36. Skydd för biologisk mångfald i havs-
områden utanför nationell jurisdiktion.
UD.
37. Skärpta villkor för friskolesektorn. U.
38. Att omhänderta barn och unga. S.
39. Digital teknik på lika villkor.
En reglering för socialtjänsten och
verksamhet enligt LSS. S.
40. Säkrare tivoli. Ju.
41. Pensionsnivåer och pensionsavgiften
– analyser på hundra års sikt. S.
42. Säkerhetsskyddslagen – ytterligare
kompletteringar. Ju.
43. Säkerställ tillgången till läkemedel
– förordnande och utlämnande
i bristsituationer. S.
44. Förbättrat stöd i skolan. U.
45. Ökat informationsutbyte mellan
myndigheter – några anslutande
frågor. Ju.
46. Tryggare idrottsarrangemang. Ju.
47. Spänning i tillvaron – hur säkrar vi vår
framtida elförsörjning? KN.
48. Stärkt pandemiberedskap. S.
49. Säkerhetspolisens behandling
av personuppgifter. Ju.
50. En ny nationell myndighet för
viltförvaltning. LI.
51. Bättre förutsättningar för
klimatanpassning. KN.
52. Ökad insyn i politiska processer. Ju.
53. Kvalificering till socialförsäkring
och ekonomiskt bistånd
för vissa grupper. S.
54. Ett skärpt regelverk om utvisning
på grund av brott. Ju.
55. En reformerad samhällsorientering
för bättre integration. A.
56. Stärkt skydd för domstolarnas
och domarnas oberoende. Ju.
57. Polisiär beredskap i fred, kris och krig.
Ju.
58. En stärkt hästnäring – för företagande,
jämsliddhet, jämlikhet och folkhälsa.
LI.
59. Stärkt lagstiftning mot hedersrelaterat
våld och förtryck. Ju.
60. En starkare fondmarknad. Fi.
61. Sveriges internationella adoptionsverk-
samhet – lärdomar och vägen framåt.
Volym 1 och 2. S.
62. Ansvaret för hälso- och sjukvården.
Volym 1 Bedömningar och förslag.
Volym 2 Underlagsrapporter. S.
63. Stärkt patientsäkerhet genom rätt
kompetens – utifrån hälso- och
sjukvårdens och tandvårdens behov. S.
64. En ny kontrollorganisation i livs-
medelskedjan – för ökad effektivitet,
likvärdighet och konkurrenskraft. LI.
65. En mer flexibel hyresmarknad. Ju.

Statens offentliga utredningar 2025

Systematisk förteckning

Arbetsmarknadsdepartementet

- Arbetslivskriminalitet – upplägg, verktyg och åtgärder, fortsatt arbete. [25]
- Frihet från våld, förtryck och utnyttjande. En jämställdhetspolitisk strategi mot våld och en stärkt styrning av centrala myndigheter. [28]
- Ökad kvalitet hos Samhall och fler vägar till skyddat arbete. [29]
- Etableringsboendelagen – ett nytt system för bosättning för vissa nyanlända. [35]
- En reformerad samhällsorientering för bättre integration. [55]

Finansdepartementet

- Skatteincitament för forskning och utveckling. En översyn av FoU-avdraget och expertskatte-reglerna. [3]
- Moderna och enklare skatteregler för arbetslivet. [4]
- AI-kommissionens Färdplan för Sverige. [12]
- En effektivare organisering av mindre myndigheter – analys och förslag. [13]
- Kommunal anslutning till Utbetalnings-myndighetens verksamhet. [20]
- Enklare mervärdesskatteregler vid försäljning av begagnade varor och donation av livsmedel. [30]
- En starkare fondmarknad. [60]

Försvarsdepartementet

- Plikten kallar! En modern personal-försörjning av det civila försvaret. [6]

Justitiedepartementet

- Skärpta krav för svenskt medborgarskap. [1]
- Några frågor om grundläggande fri- och rättigheter. [2]

Straffbarhetsåldern. [11]

Ett nytt regelverk för uppsikt och förvar. [16]

Ersättningsregler med brottsoffret i fokus. [23]

Utmönstring av permanent uppehålls-tillstånd och vissa anpassningar till miniminivån enligt EU:s migrations- och asylpakt. [31]

Skärpta och tydligare krav på vandel för uppehållstillstånd. [33]

Ett modernare konsumentskydd vid distansavtal. [34]

Säkrare tivoli. [40]

Säkerhetsskyddslagen – ytterligare kompletteringar. [42]

Ökat informationsutbyte mellan myndigheter – några anslutande frågor. [45]

Tryggare idrottsarrangemang. [46]

Säkerhetspolisens behandling av personuppgifter. [49]

Ökad insyn i politiska processer. [52]

Ett skärpt regelverk om utvisning på grund av brott. [54]

Stärkt skydd för domstolarnas och domarnas oberoende. [56]

Polisiär beredskap i fred, kris och krig. [57]

Stärkt lagstiftning mot hedersrelaterat våld och förtryck. [59]

En mer flexibel hyresmarknad. [65]

Klimat- och näringslivsdepartementet

Ny kärnkraft i Sverige – effektivare tillståndsprövning och ändamålsenliga avgifter. [7]

En skärpt miljöstraffrätt och ett effektivt sanktionssystem. [14]

Miljömålsberedningens förslag om en strategi för hur Sverige ska leva upp till EU:s åtaganden inom biologisk mångfald respektive nettoupptag av växthusgaser från markanvändningssektorn (LULUCF). [21]

Förbättrad konkurrens i offentlig och privat verksamhet. [22]

Spänning i tillvaron – hur säkrar vi vår framtida elförsörjning? [47]

Bättre förutsättningar för klimatanpassning. [51]

Kulturdepartementet

Publiken i fokus – reformer för ett starkare filmland. [24]

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö. [5]

Anpassning av svensk rätt till EU:s avskogningsförordning. [17]

Vissa förändringar av jaktlagstiftningen. [32]

En ny nationell myndighet för viltförvaltning. [50]

En stärkt hästnäring – för företagande, jämställdhet, jämlikhet och folkhälsa. [58]

En ny kontrollorganisation i livsmedelskedjan – för ökad effektivitet, likvärdighet och konkurrenskraft. [64]

Socialdepartementet

En förändrad abortlag – för en god, säker och tillgänglig abortvård. [10]

Stärkta drivkrafter och möjligheter för biståndsmottagare Volym 1 och 2. [15]

Att omhänderta barn och unga. [38]

Digital teknik på lika villkor.
En reglering för socialtjänsten och verksamhet enligt LSS. [39]

Pensionsnivåer och pensionsavgiften – analyser på hundra års sikt. [41]

Säkerställ tillgången till läkemedel – förordnande och utlämnande i bristsituationer. [43]

Stärkt pandemiberedskap. [48]

Kvalificering till socialförsäkring och ekonomiskt bistånd för vissa grupper. [53]

Sveriges internationella adoptionsverksamhet – lärdomar och vägen framåt. Volym 1 och 2. [61]

Ansvar för hälso- och sjukvården. Volym 1 Bedömningar och förslag. Volym 2 Underlagsrapporter. [62]

Stärkt patientsäkerhet genom rätt kompetens – utifrån hälso- och sjukvårdens och tandvårdens behov. [63]

Utbildningsdepartementet

Bättre förutsättningar för trygghet och studiero i skolan. [8]

På språklig grund. [9]

Ett likvärdigt betygssystem Volym 1 och 2. [18]

Kunskap för alla – nya läroplaner med fokus på undervisning och lärande. [19]

Tid för undervisningsuppdraget – åtgärder för god undervisning och läraryrkenas attraktivitet. [26]

En socionomutbildning i tiden. [27]

Skärpta villkor för friskolesektorn. [37]

Förbättrat stöd i skolan. [44]

Utrikesdepartementet

Skydd för biologisk mångfald i havsområden utanför nationell jurisdiktion. [36]