



## Kommittédirektiv

### 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 prop. 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 hyresvärderna 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. Samtidigt 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 Allmännyttan, Villaägarna, 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 kostnadseffektiv 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 prövnings-tillstånd 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)