



Remissvar, dnr Ju2025/01240
2025-08-29

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Remissyttrande avseende betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

Akademiska Hus Aktiebolag önskar lämna synpunkter på rubricerat betänkande såvitt avser den del av betänkandet som omfattar ”En förbättrad modell för blockhyra” (kapitel 8). Mot bakgrund av Akademiska Hus roll som statlig fastighetsägare av campusmiljöer vill vi lämna följande yttrande.

Sammanfattning

Akademiska Hus är positiv till införandet av de i SOU 2025:65 föreslagna bestämmelserna om blockhyra. Akademiska Hus önskar dock framföra följande:

- Det behöver förtydligas att tillstånd till blockhyra kan lämnas för uthyrning av student- och forskarbostäder även i de fall blockhyresgästen är en kommersiell aktör.
- Det bör klargöras hur en ansökan om hyresnämndens tillstånd till blockhyra ska hanteras i det fall ett blockhyresavtal omfattar flera kategorier av bostäder/ändamål, tex studentlägenheter i form av både delningslägenheter och klassiska bostadslägenheter.
- Akademiska Hus välkomnar införandet av anpassad hyra som ett steg mot mer fullservicelösningar för student- och forskarbostäder. För att de föreslagna bestämmelserna ska kunna tillämpas av Sveriges lärosäten bör erforderliga justeringar göras i § 6 i förordning (2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder.
- Akademiska Hus är positiv till att lägenheter som omfattas av blockhyra undantas från den s.k. bulvanregeln men förordar att undantagsbestämmelsen förtydligas med ett krav på att fastighetsägaren ska ha medverkat till, eller inte vidtagit skäliga åtgärder för att motverka, en upplåtelse i strid med hyresnämndens tillstånd för att undantaget inte ska gälla.

Akademiska Hus uppdrag

Akademiska Hus är ett statligt ägt bolag med uppdrag att äga, utveckla och förvalta fastigheter för universitet och högskolor med huvudfokus på utbildnings- och forskningsverksamhet.



Sedan 2014 har Akademiska Hus haft i uppdrag att även bygga och förvalta student- och forskarbostäder. Vi ser att tillgången till bra och ändamålsenliga bostäder är en viktig del för att göra svenska lärosäten attraktiva, både nationellt och internationellt. Akademiska Hus uthyrning sker främst genom blockhyresavtal till lärosäten, men även till privata aktörer, alltid med fokus på att möta studenters och forskares behov. Därför är det viktigt för oss att de regelverk och modeller som nu föreslås bidrar till långsiktigt hållbara och attraktiva kunskapsmiljöer.

Akademiska Hus synpunkter

Akademiska Hus ställer sig positiv till införandet av de i SOU 2025:65 föreslagna bestämmelserna om blockhyra. Många av de oklarheter och svårigheter som finns i dagens regelverk försvinner om parterna kan tillämpa hyreslagens regler om lokalhyra fullt ut.

Akademiska Hus önskar dock framföra följande:

Hyresnämndens tillstånd (12 kap, 1f §, andra stycket, p.1, jordabalken)

Student- och forskarbostäder

Det är positivt att det införs möjlighet att erhålla hyresnämndens godkännande i fler fall än vad som är möjligt idag (föreslagna punkterna b och c avseende företags- respektive delningsbostäder).

För övriga typer av blockuthyrning föreslås att tillstånd ska ges ”om hyresgästen ska upplåta lägenheterna till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer”. Tillämpningsområdet för denna punkt motsvarar enligt utredningen i allt väsentligt de avgränsningar för blockhyra som följer av förarbeten och praxis. Vidare anger utredningen att:

”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)”, (se sidan 234, SOU 2025:65).

För Akademiska Hus del sker blockuthyrning av bostäder i första hand till det lärosäte som är verksamt inom det campus där bostäderna är belägna. I de fall lärosätet inte önskar hyra de ifrågavarande bostäderna, eller i de fall uthyrning inte är möjlig med hänsyn till bestämmelserna i förordning (2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder¹, är Akademiska Hus hänvisad till att hyra ut bostäderna till annan seriös aktör. En sådan aktör skulle

¹ Lärosäten har exempelvis inte möjlighet att hyra ut bostäder till svenska studenter enligt förordningen.



kunna vara en studentbostadsförening eller en rent kommersiell aktör med erfarenhet av att tillhandahålla student-/forskarbostäder. En sådan kommersiell aktör kommer inte att hyra ut bostäderna inom sin egen verksamhet och aktören har sannolikt ett vinstintresse kopplat till uthyrningen. Det är enligt nuvarande praxis oklart om/i vilka fall hyresnämnden kan lämna tillstånd till blockuthyrning av student- och forskarlägenheter till en sådan part, främst mot bakgrund av att blockhyresgästen enligt praxis ska ha ett *annat mer betydande behov av blockuthyrning än själva uthyrningsintresset*. För att möjliggöra ett större utbud av efterfrågade bostadslösningar, i detta fall fler student- och forskarbostäder, behöver det vara tydligt att hyresnämnden ska lämna tillstånd till blockhyra om blockhyresgästen ska upplåta bostäder till studenter och forskare, även i de fall blockhyresgästen är en kommersiell aktör. Eventuella oseriösa blockhyresaktörer bör kunna nekas tillstånd med hänvisning till den föreslagna punkten 2 i andra stycket (dvs. att det finns särskilda skäl att inte ge tillstånd).

I sammanhanget ska även beaktas att student- och forskarbostäder kan utgöra delningsbostäder. För Akademiskas Hus del kan ett blockhyresavtal avseende studentbostäder omfatta både klassiska bostäder och delningsbostäder, se vidare nedan. Det skulle vara olyckligt om olika kriterier uppställs för hyresnämndens prövning, när hyresvärden och blockhyresgästen är desamma, beroende på om studentbostäderna är utformade som klassiska bostäder eller som delningslägenheter.

Hyresobjekt omfattande både delningslägenheter och klassiska lägenheter

Som nämnts kan ett avtal om blockhyra avseende exempelvis studentlägenheter omfatta både klassiska bostadslägenheter och delningslägenheter. Det bör därför klargöras hur den sökande och hyresnämnden ska hantera en ansökan med sådant ”blandat ändamål”. Ska godkännande sökas med hänvisning till de respektive punkterna/ändamålen och kan hyresnämnden i så fall lämna tillstånd för visst ändamål (exempelvis delningslägenheter) och neka tillstånd för annat ändamål i det fall förutsättningarna för tillstånd inte är uppfyllda för detta ändamål, inom ramen för ett och samma blockhyresavtal?

Tidsbegränsade tillstånd (12 kap, 1f §, tredje stycket, jordabalken)

Utredningen föreslår att hyresnämnden ska kunna tidsbegränsa tillstånd till blockhyra om blockhyresgästen exempelvis är en ny aktör som tidigare inte blockförhyrt för det aktuella ändamålet. Vi tillstyrker förslaget och välkomnar sätt att förhindra missbruk. Vi vill dock understryka vikten av att bestämmelsen används restriktivt och endast i de fall det finns ett verkligt behov eftersom konsekvensen, om ett tidsbegränsat tillstånd inte förlängs, är att mellan parterna avtalade lokalhyresregler inte längre gäller. En osäkerhet för fastighetsägare om ett tidsbegränsat tillstånd kan komma att meddelas (och risken därmed finns att mellan



parterna avtalade villkor inte kommer att gälla under hela hyresförhållandet), skulle kunna leda till att nya seriösa aktörer stängs ute från blockhyresmarknaden.

Anpassad hyra och student-/forskarbostäder (12 kap, 55, 55 a, 55 b och 55 f §§, jordabalken)

Akademiska Hus ställer sig positiv till förslaget om ändring i 12 kap. 55, 55 a, 55 b och 55 f §§ jordabalken. Vi välkomnar särskilt införandet av möjligheten att avtala om *anpassad hyra* i 12 kap. 55 b §. Detta skapar bättre förutsättningar för blockhyresavtal där hyran kan avvika från bruksvärdet, under förutsättning att det är skäligt med hänsyn till angivna omständigheter.

Akademiska Hus vill framhålla att dagens bruksvärdesregler i grunden har brister då det kommer till att värdera mervärden och tjänster i bostadserbjudanden. Reglerna tar varken hänsyn till efterfrågan på bostaden eller hyresvärdens faktiska kostnader vid erbjudande av mertjänster. Detta innebär att bostadslösningar som är efterfrågade och uppskattade inte kan tillhandahållas på ett ekonomiskt hållbart sätt. Situationen är särskilt tydlig för nya och mer ovanliga boendeformer, exempelvis delningsbostäder eller som många av våra student- och forskarbostäder. Även i klassiska studentbostadslägenheter ingår ofta nyttigheter och tjänster som möbler, städning, wifi eller gemensamma sociala ytor – mervärden som bruksvärdesreglerna inte fullt ut beaktar.

Vi delar därför utredningens bedömning att förslaget bör genomföras, men vill samtidigt betona behovet av en mer övergripande översyn av bruksvärdesreglerna. En långsiktigt hållbar modell bör tydligare möjliggöra att mervärden, tjänster och nyttigheter kan utgöra en grund för hyressättning. För att säkerställa stabila förutsättningar för både hyresvärdar och hyresgäster behöver reglerna om anpassad hyra dessutom vara tydliga och garantera att hyran åtminstone täcker kostnaderna och ger en rimlig avkastning för de aktörer som erbjuder dem.

Lärosätens möjlighet till anpassad hyra

Vi vill göra utredningen uppmärksam på att det i förordning (2022:1515) om möjlighet för universitet och högskolor att tillhandahålla bostäder anges följande i § 6:

”En högskola ska ta ut en avgift när den upplåter en bostadslägenhet enligt 5 §.

Avgiften ska beräknas så att den bidrar till att täcka verksamhetens kostnader. Avgiften får dock inte vara högre än skälig hyra enligt 12 kap. 55 § jordabalken.”

För att utredningens föreslagna bestämmelser om anpassad hyra ska kunna tillämpas av Sveriges lärosäten, bör erforderliga justeringar göras i § 6 i ovan angiven förordning.



Bulvanregeln (7 kap, 31 §, andra stycket, jordabalken)

Akademiska Hus är positiv till att lägenheter som omfattas av blockhyra undantas från den s.k. bulvanregeln i 7:31 jordabalken under förutsättning att den aktuella lägenheten har upplåtits i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd.

Den föreslagna utformningen av undantaget ger dock, som även utredningen påpekar, fastighetsägaren ett visst ansvar för att blockhyresgästen upplåter lägenheterna i enlighet med hyresnämndens tillstånd. Vi vill i detta sammanhang framhålla att en fastighetsägare i praktiken kan ha svårt att kontrollera eller följa upp blockhyresgästens uthyrning, särskilt om blockhyresavtalet omfattar ett mycket stort antal lägenheter. Akademiska Hus förordar därför att undantagsbestämmelsen förtydligas med ett krav på att fastighetsägaren ska ha medverkat till, eller inte vidtagit skäligen åtgärder för att motverka, en upplåtelse i strid med hyresnämndens tillstånd för att undantaget i andra stycket inte ska vara tillämpligt.

AKADEMISKA HUS AKTIEBOLAG

Vid frågor gällande detta remissvar kontakta gärna:

Linda Teng

Linda.teng@akademiskahus.se

Sandra Ax Bogren

sandra.axbogren@akademiskahus.se