

Remissvar – En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

Till:

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

E-post: ju.remissvar@regeringskansliet.se, ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienummer: Ju2025/01240

Inledning

Colive AB önskar härmed lämna synpunkter på betänkandet *En mer flexibel hyresmarknad* (SOU 2025:65), särskilt avseende kapitel 8 – *En förbättrad modell för blockhyra*.

Som en av Sveriges ledande aktörer inom coliving – en boendeform som kombinerar privatliv med gemensamma ytor och service – vill vi bidra med våra erfarenheter och perspektiv för att främja ett modernt, hållbart och socialt inkluderande boendebud. Vårt remissvar fokuserar på hur regelverket kan förbättras för att möjliggöra långsiktiga investeringar i nya delade boendeformer.

Bakgrund

Colive AB utvecklar och driver colivingbostäder i svenska tillväxtregioner, med målgruppen unga vuxna. Vi verkar i samarbete med fastighetsägare, kommuner och andra aktörer och har byggt upp erfarenhet kring både juridik, förvaltning och affärsmodeller för denna typ av boende. Vi verkar för ett professionellt och transparent ramverk för delningsbostäder, där trygghet, kvalitet och människan står i centrum.

Delningsbostäder bidrar till den gröna omställningen genom effektivt nyttjande av yta och energi samt social integration. För att säkerställa att dessa lösningar kan växa behöver lagstiftningen spegla de förutsättningar och krav som coliving innebär.

Sammanfattning

Colive AB är i huvudsak positivt inställt till utredningens förslag om att modernisera regelverket kring blockhyra. Vi vill särskilt framföra följande:

- Vi tillstyrker införandet av den nya 12 kap. 1 f § JB och att blockhyra görs mer flexibel – särskilt att coliving omfattas.
- Vi tillstyrker klargörandet i 12 kap. 45 § JB om att undantaget från besittningsskyddets tvåårsregel endast gäller blockhyra.

- Vi välkomnar bestämmelsen om anpassad hyra (12 kap. 55 b § JB), men efterfrågar en tydligare definition av begreppet för att säkerställa rättssäkerhet samt förutsägbarhet.
- Vi är tveksamma till formuleringen av 14 a § i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Det bör säkerställas att yttranden endast inhämtas från organisationer med faktisk expertis inom respektive område, t.ex. inom delningsbostäder.
- Vi har inga invändningar mot förslaget i 3 § hyresförhandlingslagen men anser att förhandlingsklausuler endast bör användas vid särskilda skäl.
- Vi tillstyrker undantaget från bulvanregeln (7 kap. 31 § JB), men anser att fastighetsägarens ansvar bör klargöras ytterligare.
- Vi stödjer förslaget om effektivare prövning av mål om återbetalning av hyra.

Detaljerade synpunkter

12 kap. 1 f § JB – Blockhyra

Vi ser positivt på att blockhyra tydliggörs och ges en mer flexibel utformning, särskilt att delningsboende inkluderas. Den föreslagna modellen är bättre anpassad för dagens boendeformer där ett helhetsansvar för service, möblering och drift är centralt.

Vi är dock kritiska till möjligheten att tidsbegränsa tillstånd. Ett sådant system skapar osäkerhet för fastighetsägare och operatörer, vilket i sin tur hämmar investeringsviljan i delningsbostäder. Vi föreslår därför att tillsvidarettillstånd blir huvudregel, med möjlighet att återkalla tillstånd vid misskötsel i stället för att införa tidsgränser.

Blockhyra är i dag en förutsättning för delningsboende, eftersom operatörer som Colive AB inte själva äger fastigheterna, men står för allt innehåll, förvaltning och service. Nuvarande bostadshyresavtal är otillräckliga i dessa sammanhang.

Det bör även tydligt framgå att blockuthyrning till målgrupper såsom studenter och forskare är tillåtet, oavsett om blockhyresgästen är ett lärosäte eller en kommersiell aktör.

12 kap. 45 § JB – Besittningsskydd

Vi stödjer förslaget att undantaget från tvåårsregeln endast gäller blockhyra. Det skapar tydlighet och underlättar tolkningen i situationer med större andrahandsuthyrningar, t.ex. vid kommunal blockuthyrning.

12 kap. 55 b § JB – Anpassad hyra

Vi är positiva till införandet av anpassad hyra. Det är en avgörande del för att delningsboende ska vara ekonomiskt hållbart, då denna boendeform ofta inkluderar möblering, wifi, gemensamma ytor och tjänster.

Begreppet behöver dock preciseras. Vi ser en risk att otydligheter leder till utdragna förhandlingar och rättsosäkerhet. Minimikravet bör vara att hyran ska täcka faktiska kostnader samt ge en rimlig avkastning.

På sikt bör en bredare översyn av hyressättningssystemet göras, där även service och nyttigheter vägs in i modellen – inte enbart bruksvärde avseende den fysiska miljön.

Sammanfattningsvis stödjer Colive AB utredningens förslag, men understryker samtidigt behovet av en bredare översyn av hyressättnings- och bruksvärdessystemet för att skapa en modell som fullt ut möjliggör nya boendeformer. Det behövs en modell som är tydlig och tar hänsyn till mervärden, tjänster och nyttigheter i hyressättningen.

14 a § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

Vi är positiva till möjligheten för externa organisationer att yttra sig i blockhyresärenden, men det är viktigt att det rör sig om sakkunniga organisationer med faktisk branschkunskap. När det gäller coliving är expertisen i dagsläget koncentrerad till ett fåtal aktörer, vilket bör beaktas i tillämpningen.

3 § hyresförhandlingslagen

Vi har inga invändningar. Kollektiva förhandlingar är ovanliga vid blockhyra, och eftersom parterna är juridiska personer bör det krävas särskilda skäl för att införa förhandlingsklausul mot parternas vilja.

7 kap. 31 § JB – Bulvanregeln

Vi tillstyrker undantaget från bulvanregeln vid blockhyra. Det är ett viktigt klagörande som också överensstämmer med NJA 2022 s. 1115.

Samtidigt bör lagtexten förtydligas så att fastighetsägarens ansvar för korrekt andrahandsuthyrning inte blir oskäligt tungt. Vi föreslår att undantaget endast faller bort om fastighetsägaren inte har vidtagit skäliga åtgärder för att säkerställa att tillståndet följs.

Effektivare prövning av mål om återbetalning av hyra

Colive AB stödjer starkt förslagen om att begränsa ny bevisning i hovrätten samt införa krav på prövningstillstånd i dessa mål. Det skulle minska antalet onödiga processer och stärka rättssäkerheten. Dagens modell har lett till att vissa aktörer utnyttjat systemet på ett sätt som snedvrider marknaden och belastar rättsväsendet.

Ett betänkande i anslutning till detta; bör tredjemans köp av hyresgästs potentiella återbetalningskrav mot hyresvärd enligt 12 kap. 55§ tillåtas?



Niklas Andersson, VD – för Colive AB

Stockholm den 1 september 2025

Colive AB deltar gärna i fortsatt dialog och besvarar gärna kompletterande frågor vid behov. Vårt mål är att bidra till ett mer diversifierat och inkluderande bostadsutbud samt till en hållbar stadsutveckling, med särskilt fokus på coliving och delningsbostäder.