

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm den 29 augusti 2025

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

Diarienumr: Ju2025/01240

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerat betänkande. Fastighetsägarna har haft en representant som expert i utredningen som lämnat betänkandet.

Bakgrund och förslag

I betänkandet föreslås en ny, samlad privatuthyrningslag med en fullständig reglering av hyresavtal vid privatuthyrning. Målet är att underlätta privatpersoners uthyrning av bostäder och därigenom främja ett bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Den nya lagen får en tydligare struktur och innehåller bland annat regler om lägenhetens skick, uppsägning och deposition. Tillämpningsområdet för lagen utökas till att omfatta privatpersoners uthyrning av upp till två bostäder samtidigt. Hyressättningen föreslås bli fri, men med ett skydd mot oskäligen hyror.

I betänkandet föreslås vidare ändringar i bostadsrättslagen som innebär en mer generös bedömning vid hyresnämndens prövning av tillstånd till andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet. Dessutom införs en definition av självständigt brukande i bostadsrättslagen för att tydliggöra gränsen mellan tillståndspliktig uthyrning och inneboendeförhållande.

I betänkandet föreslås även ändringar bland annat i jordabalken och hyresförhandlingslagen rörande blockhyresavtal. Vid blockuthyrning föreslås en tydligare modell där hyresnämnden prövar förutsättningarna för tillstånd i stället för enskilda hyresvillkor. Parterna får större frihet att avtala om villkor för blockhyresavtalet. Grunder för när tillstånd till blockhyresavtal ska medges anges i lag, och skyddsregler införs för att motverka missbruk. Det föreslås även en möjlighet att tillämpa särskild

hyressättning i efterföljande led, benämnd "anpassad hyra", samt att det ska bli möjligt att avtala bort besittningsskyddet i högst ett år vid sådan uthyrning.

Slutligen föreslås processuella förändringar för att effektivisera prövningen av mål om återbetalning av hyra, bland annat genom krav på prövningstillstånd och preklusionsregler i hovrätten.

Fastighetsägarnas synpunkter

Sammanfattning

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till ny privatuthyrningslag men föreslår några smärre justeringar.

Fastighetsägarna avstyrker förslaget till ändring i bostadsrättslagen som innebär att tidigare upplåtelser i andra hand, vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas, ska beaktas endast om sådana skett i betydande omfattning.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till ändring i bostadsrättslagen som innebär en tydligare gränsdragning för när en upplåtelse sker till någon för självständigt brukande.

Fastighetsägarna tillstyrker i huvudsak förslaget till ändringar i jordabalken och annan lagstiftning beträffande blockhyra. Fastighetsägarna anser emellertid att en större översyn behöver göras av hyreslagen särskilt med fokus på reglerna för hyressättning och bostadshyresavtal mellan näringsidkare.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till en högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter.

Fastighetsägarna tillstyrker förslagen om en mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra.

Enklare privatuthyrning

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om en ny privatuthyrningslag. Fastighetsägarna delar utredningens uppfattning om oklarheterna i nu gällande lag om uthyrning av egen bostad. Det är idag många gånger oklart vilken lag som egentligen gäller när en privatperson upplåter en ägd bostad eller en bostadsrätt. Trots lagens namn, lagen om uthyrning av egen bostad, torde lagen gälla även vid uthyrning av en lägenhet som inte är upplåtarens egen bostad. Däremot finns det stora oklarheter beträffande kriteriet att uthyrningen ska ske utanför näringsverksamhet och bestämmelsen om att endast den första upplåtelsen omfattas. Fastighetsägarna bedömer att det finns risk att parterna i många hyresavtal tror att lagen om uthyrning av egen bostad omfattar upplåtelsen trots att så inte skulle bli fallet vid en rättslig prövning.

De förekommande hyresnivåerna på andrahandshyresmarknaden talar för att hyressättningsregeln i lagen inte tycks ha fått genomslag i praktiken. Hyressättningsregeln är vidare behäftad med problem, vilket beskrivs väl i betänkandet. Förändringar i ränteläget får stor påverkan på vilken hyra som anses

skälig. I ett läge med hög ränta och låg efterfrågan är skälig hyra många gånger betydligt högre än i ett läge med låg ränta och hög efterfrågan. Fastighetsägarna anser därför att det är lämpligt att hyressättningsregeln bättre motsvarar den marknadshyra som ändå tycks tillämpas i praktiken. Det är vidare viktigt att det är tydligt när lagen är tillämplig och vilka regler som gäller, särskilt med hänsyn till att lagen reglerar privatpersoners uthyrning. Fastighetsägarna anser att utredningens förslag uppnår detta. Fastighetsägarna anser att utredningens förslag om en mer omfattande lag där reglerna för hyresförhållandet anpassas till privatuthyrningens karaktär är lämpligt. Idag är det ytterst svårt att förstå vilka regler som gäller vid privatuthyrning och flera av reglerna i hyreslagen (12 kap. jordabalken) är inte anpassade för privatuthyrning. Den nya lagen kommer därmed öka den rättsliga transparensen och tryggheten för hyresvärd såväl som hyresgäst vid privatuthyrning.

Fastighetsägarna vill dock lyfta ett problem med vitt skilda regelverk, framför allt rörande hyressättning, på samma marknad. Den reguljära marknaden är idag hårt reglerad och förslaget på en ny privatuthyrningslag kommer leda till att även hyresförhållanden som upplåts inom ramen för näringsverksamhet kan komma att omfattas av privatuthyrningens mer fria regler. Det kan leda till konkurrenssnedvridning vilket också lyfts av utredningen. Exempelvis kan en liten fastighetsägare som hyr ut fler än två hyresrätter behöva konkurrera med en annan hyresvärd som hyr ut två lägenheter under helt andra förutsättningar, trots att båda bedriver näringsverksamhet. Exempelvis kan priset på fastigheter som lämpar sig för uthyrning påverkas av att vissa aktörer kan ta ut en högre hyra än andra. Dessa problem är framför allt en följd av att hyreslagens regler inte tar hänsyn till marknadens förutsättningar. Fastighetsägarnas uppfattning är att det är nödvändigt att göra en mer omfattande översyn av hyreslagen.

Synpunkter på enskilda bestämmelser

2 kap. 1 § förslag till privatuthyrningslag reglerar hyran. Enligt bestämmelsen ska hyran vara till beloppet bestämd med undantag för vissa nyttigheter som anges i andra stycket. Enligt motsvarande bestämmelse i hyreslagen (12 kap. 19 § jordabalken) kan hyran vid upplåtelse i andra hand anknytas till bland annat årsavgiften som hyresvärden betalar. Eftersom det förekommer privatuthyrning exempelvis till närstående där hyran endast ska täcka hyresvärdens kostnader bör det i Fastighetsägarnas mening övervägas om möjlighet till rörlig hyra avseende årsavgift och andra avgifter såsom till exempel avgift för samfällighet eller fastighetsavgift ska införas i den nya privatuthyrningslagen.

6 kap. 3 § förslaget till privatuthyrningslag reglerar hyresgästens inrymmande av utomstående personer. Vid privatuthyrning då till exempel ett rum i hyresvärdens bostad eller en mindre lägenhet på hyresvärdens tomt hyrs ut kan det många gånger finnas skäl för hyresvärden att vilja begränsa hur många som får bo i lägenheten. För hyresvärden spelar det då sällan någon roll vilken relation hyresgästen har till de inneboende, det vill säga om det är utomstående eller närstående. Det som är av vikt är i stället vad det kan innebära om fler personer bor i rummet eller lägenheten än vad som är lämpligt med hänsyn till lägenhetens beskaffenhet och omständigheterna kring uthyrningen. Det bör därför övervägas om en större avtalsfrihet ska medges rörande partiell sublokation och om ordet utomstående ska utmönstras ur bestämmelsen.

Utökade möjligheter att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand

Fastighetsägarna avstyrker utredningens förslag att vid bedömningen av bostadsrättshavarens skäl vid ansökan om hyresnämndens tillstånd till andrahandsupplåtelse så ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om sådan skett i betydande omfattning. Fastighetsägarna anser att det är rimligt att bostadsrättshavare har rätt att hyra ut sin bostadsrätt under viss tid om det föreligger skäl, till exempel arbete eller studier på annan ort. Denna rättighet behöver emellertid vägas mot föreningens, det vill säga övriga bostadsrättshavares, intresse av att föreningens lägenheter används för avsett ändamål, normalt sett permanentboende.

Bostadsrättslagens regler om andrahandsupplåtelse ändrades 1 juli 2014. Tidigare krävdes att bostadsrättshavaren hade beaktansvärda skäl för andrahandsupplåtelse för att få hyresnämndens tillstånd till upplåtelsen. Efter lagändringen räcker det att bostadsrättshavaren har skäl för andrahandsupplåtelsen. Fastighetsägarna bedömer att lagändringen lett till att bostadsrättshavare i fler fall får rätt att upplåta lägenheten i andra hand och delar utredningens bedömning att dagens regler är generösa. Fastighetsägarna anser att utredningen borde ha fått i uppdrag att utreda behoven av mer generösa regler för andrahandsupplåtelse. Så har emellertid inte varit fallet och det saknas därför underlag som visar på behovet av en ändring av reglerna. I utredningens direktiv anges att syftet med ändringen är att de bostäder som finns ska användas i större utsträckning än idag. Det var också i huvudsak skälet till lagändringen 2014. Fastighetsägarnas bedömning är att det idag inte finns något större antal bostadsrättslägenheter som inte används på grund av reglerna om när hyresnämnden ska lämna tillstånd till andrahandsupplåtelse. När en bostadsrättslägenhet inte används föreligger i allmänhet sådana skäl som gör att bostadsrättshavaren kan få tillstånd till andrahandsupplåtelse. Om lägenheten inte hyrs ut beror det på att bostadsrättshavaren av andra skäl väljer att inte upplåta lägenheten i andra hand. Om en bostadsrättsförening önskar tillåta andrahandsupplåtelse även i de fall då bostadsrättshavaren saknar skäl kan föreningen fatta ett sådant beslut förutsatt att en majoritet av medlemmarna är positiva till det.

Lättnader i reglerna om andrahandsupplåtelse riskerar att leda till att bostadsrätter köps i syfte att hyras ut för att tjäna pengar. Till följd av hyresregleringen på den reguljära hyresmarknaden finns idag ett underskott på tillgängliga hyreslägenheter i attraktiva lägen. Det har lett till att hyrorna på andrahandsmarknaden skjutit i höjden och även påverkat priserna på bostadsrätter. Det är en naturlig följd av att det finns såväl prisreglering som fri prissättning på samma marknad. Det är därför viktigt att reglerna om när en bostadsrätt får upplåtas i andrahand inte görs för generösa. Det kommer leda till ett ökat spekulativt beteende och att färre personer får möjlighet att äga sitt boende.

Det finns även andra problem kopplade till andrahandsupplåtelse. Lättnader i reglerna om andrahandsupplåtelse sker på bekostnad av föreningen, det vill säga bostadsrättshavarens grannar. Med ett minskat antal bostadsrättshavare som bor i lägenheterna minskar också det antal personer som deltar i den gemensamma förvaltningen av föreningens hus. Det kan bli särskilt problematiskt i små föreningar. Ökad andrahandsupplåtelse leder också till ökad administration för föreningen och risk för skatterättsliga konsekvenser för såväl bostadsrättsföreningen som dess medlemmar. En ökad

andrahandsupplåtelse riskerar leda till att styrelsen inte vet vem som faktiskt bor i lägenheterna vilket försvårar kontakt, tillsyn och ordningsfrågor. Grannarnas upplevda trygghet minskar också när det många lägenheter upplåts i andra hand. Risken för att lägenheter används för prostitution och brottslighet ökar vid andrahandsupplåtelse och det förekommer att andrahandshyresgästen hyr ut lägenheten otillåtet i ytterligare led. Folkbokföringen är många gånger felaktig vid andrahandsupplåtelse vilket ger samhället sämre kontrollmöjligheter och underlättar för olika typer av välfärdsbrott.

En bättre lösning om ambitionen är att tillgängliggöra fler bostäder är att se över hyresregleringen på den reguljära hyresmarknaden. En hyressättning som tar större hänsyn till lägenhetens egentliga värde kommer leda till en marknad i bättre balans med minskade problem även för bostadsrättsföreningar bland annat eftersom intresset av spekulationsköp kommer minska i en marknad med balans mellan efterfrågan och utbud.

Fastighetsägarna vill även kommentera en möjlig lösning som lyfts i direktiven men som utredningen inte tagit fasta på. I direktivet föreslås en lösning som innebär att föreningens godkännande eller hyresnämndens tillstånd inte ska krävas i vissa fall. En sådan lösning skulle, enligt Fastighetsägarnas mening, innebära att bostadsrättsföreningarna tappar all kontroll över andrahandsupplåtelser. Det skulle i praktiken innebära att det kommer finnas väldigt liten möjlighet för styrelsen att agera mot otillåten andrahandsupplåtelse. Även om en sådan rätt skulle vara tidsbegränsad skulle den därför i praktiken innebära att andrahandsupplåtelse skulle bli helt fri eftersom en bostadsrättshavare som hyr ut olovligen skulle kunna undgå förverkande av bostadsrätten genom att när den olovliga andrahandsupplåtelsen upptäcks, ansöka om tillstånd och på så sätt vidta rättelse. Detta vore enligt vår mening ytterst problematiskt.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om en tydligare gränsdragning för andrahandsupplåtelser som kräver tillstånd. Tillstånd för andrahandsupplåtelse krävs om lägenheten upplåts till någon annan för självständigt brukande. Det krävs därmed inget tillstånd för att ha inneboende. Utredningen föreslår att om det är fråga om en bostadslägenhet som bostadsrättshavaren inte använder som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning så ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande. Förslaget motsvarar med smärre avvikelse den lagändring som gjordes i hyreslagen 2019.

Otydligheten i gränsdragningen mellan inneboende och andrahandsupplåtelse som kräver tillstånd i nuvarande lagstiftning medför att det många gånger kan vara svårt för en bostadsrättsförenings styrelse att agera mot olovlig andrahandsupplåtelse. Det är svårt att bevisa att bostadsrättshavaren inte utövat sådan tillsyn som krävs för att upplåtelsen inte ska betraktas ske för självständigt brukande. Med en tydligare bestämmelse kommer det bli lättare för föreningar att agera mot otillåten andrahandsupplåtelse. Även om ambitionen i det andra förslaget på ändring i bostadsrättslagen varit att det ska bli tillåtet att upplåta en bostadsrätt i andra hand i fler fall än enligt dagens reglering är det viktigt att olovlig andrahandsupplåtelse fortsatt motverkas. Vid olovlig andrahandsupplåtelse lever hyresgästen många gånger i större otrygghet och behöver begränsa sitt liv för att minska risken för upptäckt. I allmänhet får andrahandshyresgästen inte lov att folkbokföra sig i lägenheten vilket utgör brott mot folkbokföringslagen. Brottslighet och störningar är vanligare

vid olovlig andrahandsupplåtelse. Dessutom undviker den som upplåter lägenheten olovligt att betala avgift för andrahandsupplåtelse till skillnad från den bostadsrättshavare som sköter sig och ansöker om tillstånd. Det är därför viktigt att bostadsrättsföreningar får effektivare verktyg för att motverka olovlig andrahandsupplåtelse och att gränsdragningen mot inneboende tydliggörs.

En förbättrad modell för blockhyra

Blockhyra används i ett stort antal hyresförhållanden och är en nödvändighet för bland annat uthyrning av studentbostäder, specialbostäder för till exempel äldre och funktionshindrade, arbetsgivares bostäder, evakueringsbostäder och bostäder för kooperativa hyresföreningar. Blockhyra har också använts för uthyrning av lägenheter som ska användas som delningsbostäder och uthyrning av lägenheter till företagsbostadsbolag som tillhandahåller bostäder till näringslivet. Efter ny rättspraxis från 2022 har dock möjligheterna till hyresnämndens godkännande i de sistnämnda fallen kraftigt begränsats. De aktörer som inte längre har möjlighet att hyra lägenheter genom blockhyresavtal är viktiga för bostadsmarknaden och aktörerna bedriver nu sin verksamhet under svåra förhållanden. Det är viktigt att snabbt åtgärda bristerna i hyreslagen för att dessa aktörer ska överleva.

Fastighetsägarna är i huvudsak positiv till utredningens förslag om nya bestämmelser om blockhyra. Som nämns ovan är läget akut för många aktörer och blockhyresreglerna är i stort behov av revidering. I första hand hade emellertid Fastighetsägarna sett en mer omfattande översyn av hyreslagen och de hänsynstaganden som behöver tas i olika typer av avtalsförhållanden. Fastighetsägarna anser att det vore rimligare med en särskild ordning och utökad avtalsfrihet för bostadshyresavtal mellan näringsidkare. Detta eftersom hyreslagens regler om bostadshyra är en skyddslagstiftning som är framtagen med fysiska personers hyra av bostad i åtanke. Andra överväganden bör enligt Fastighetsägarnas mening göras vid hyresavtal mellan näringsidkare. En sådan ordning kan förenas med ett starkt konsumentskydd för fysisk person som i slutändan hyr en lägenhet.

Även om de föreslagna reglerna för blockhyra utgör en mer ändamålsenlig ordning än vad som gäller enligt nuvarande lagstiftning utgör de trots allt en undantagslagstiftning. Något som är genomgående för många ändringar i hyreslagen som gjorts under de senaste åren. Detta är en följd av att hyreslagen inte fungerar ändamålsenligt. Införande av nya undantagsbestämmelser leder till nya gränsdragnings- och tolkningsproblem men också andra bekymmer för bostadsmarknadens funktionssätt. Exempelvis uppkommer med utredningens förslag en snedvridning i konkurrensen mellan en fastighetsägare som hyr ut en lägenhet till ett företag som i sin tur hyr ut lägenheten till en anställd och en fastighetsägare som hyr ut tre lägenheter till ett mellanhandsföretag som i sin tur hyr ut en lägenhet till samma arbetsgivare för att i nästa steg hyrs ut till arbetstagare. I det förstnämnda fallet gäller hyreslagens regler om bostadshyra i samtliga avtalsled. I det sistnämnda fallet gäller i stället blockhyresreglerna i det första hyresledet och i efterkommande led finns möjlighet att avtala bort besittningsskyddet i upp till ett år och möjlighet att avtala om anpassad hyra. Utöver hyreslagens systematik är det svårt att förstå varför olika regler ska gälla i dessa situationer och

många gånger kommer det bli mer förmånligt för en fastighetsägare att hyra ut till ett mellanhandsföretag i stället för att hyra ut direkt till en arbetsgivare, något som leder till ökade transaktionskostnader och onödigt invecklade hyresförhållanden. Detta utan att det kan motiveras av till exempel konsumentskydd. Ett annat exempel är tillhandahållande av delningsbostäder där det finns fastighetsägare som själv bedriver sådan verksamhet såväl som särskilda bolag som hyr lägenheter genom blockhyresavtal för att därefter upplåta dem till boende. Olika regler kommer gälla för dessa aktörer trots att verksamheten i princip är densamma.

Bestämmelserna om blockhyra

I betänkandet föreslås en ny 1 f § i 12 kapitlet jordabalken som ersätter 1 § 6 st. Paragrafen innehåller en ny bestämmelse om blockhyra. Utan ändring från vad som gäller idag föreslås att blockhyresavtal ska omfatta minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta (i dag hyra ut) i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt. Vid blockhyresavtal tillåts avtalsvillkor som avviker från vad som gäller för bostadshyra under förutsättning att villkoren inte strider mot bestämmelserna om lokalhyra. Nu gällande undantag från detta saknas i förslaget. Till skillnad från nu gällande regler föreslås att hyresnämndens ska ge tillstånd till blockhyra i stället för tillstånd till de av hyresavtalets villkor som avviker från bestämmelserna om bostadshyra. Vidare tydliggörs när hyresnämnden ska lämna tillstånd till blockhyra och det införs en möjlighet för hyresnämnden att tidsbegränsa ett tillstånd.

Fastighetsägarna tillstyrker i huvudsak förslaget till 1 f §. Den föreslagna ordningen för blockhyresavtal är betydligt mer ändamålsenlig än vad som gäller idag. Genom att möjliggöra att hyreslagens lokalhyresregler kan tillämpas fullt ut försvinner många av de oklarheter och svårigheter som finns idag. Till exempel är det många gånger svårt att teckna blockhyresavtal på grund av den osäkerhet som finns beträffande vad som händer vid avtalstidens slut. Många gånger är parterna intresserade av att fortsätta blockhyresförhållandet efter den inledande avtalsperioden men bostadshyresreglerna lämpar sig dåligt för hantering av hyresvillkor vid en förlängning av ett blockhyresavtal, som i praktiken alltid sluts mellan två näringsidkare och som i huvudsak behandlas som ett lokalhyresavtal. Vidare försvinner osäkerheten om vilka avtalsvillkor som gäller vid en förlängning och huruvida hyresnämndens godkännande behöver inhämtas på nytt.

Beträffande de nya grunderna för tillstånd till blockhyresavtal anser Fastighetsägarna att det finns oklarheter rörande förslaget till jordabalkens 12 kap. 1 f § 2 st. 1 p. a. I denna punkt anges att hyresgästen ska ha ett behov av att upplåta lägenheterna till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer. Bestämmelsen anknyter därmed till rättspraxis (till exempel RH 2023:44). Utöver de nya punkterna b och c finns i Fastighetsägarnas mening oklarheter om andra typer av blockhyresupplåtelser som godkänts innan den nya rättspraxisen. Exempelvis kan nämnas en fastighetsägares blockuthyrning av bostadslägenheter belägna vid ett lärosäte till en privat fastighetsägare som ska tillhandha bostäderna som student- och forskarbostäder. Det har blivit vanligare att lärosäten ordnar bostäder på detta sätt snarare än att på egen hand hyra in bostäder för studenter och forskare. Denna typ av uthyrning är alltså nödvändig men det är osäkert om bestämmelsen omfattar denna typ av blockuthyrning.

Vad gäller förslagen till punkt b och c är Fastighetsägarna positiva till att det införs möjlighet att få tillstånd till blockhyresavtal i fler fall än vad som är möjligt idag. Delningsboende eller coliving är en uppskattad boendeform som på många sätt skiljer sig från traditionell fastighetsförvaltning. För de aktörer som bedriver verksamheten utan att själva äga fastigheter är blockhyresavtal nödvändiga för att kunna hyra lägenheter av fastighetsägare. Sedvanliga bostadshyresavtal fungerar dåligt bland annat eftersom colivingoperatören ofta tar ett ansvar för förvaltning inklusive utrustande och underhåll av lägenheterna. Även företagsbostadsbolag är viktiga för att näringslivet ska kunna få tag på hyresrätter till anställda. Fastighetsägarna anser emellertid att det bör införas en möjlighet för hyresnämnden att godkänna även andra fall än de som anges uttryckligen i den nya paragrafen förutsatt att upplåtelsen kan utgöra ett positivt tillskott till bostadsmarknaden. Utredningen anger att eventuella nya tillåtna blockhyresförhållanden bör föregås av lagändring. Det är emellertid enligt Fastighetsägarnas mening inte en ordning som underlättar för innovation på bostadsmarknaden utan som tvärt om omöjliggör nya bostadslösningar. Lagen måste enligt Fastighetsägarnas mening kunna möjliggöra för nya behov och bostadslösningar. Effekten blir annars att nya aktörer som erbjuder efterfrågade boendelösningar blir tvungna att invänta lagändring som möjliggör boendelösningen, något som är en bakvänd ordning. Begränsningen försämrar bostadsmarknadens möjlighet att möta andra samhällsliga behov som kan komma att uppstå inom kompetensförsörjning, tillväxt och välfärd.

Fastighetsägarna anser att det bör tydliggöras att tidsbegränsning av ett tillstånd inte bör gälla som huvudregel utan endast användas i de fall särskilda skäl talar för det. Många aktörer som upplåter lägenheter genom blockhyra tecknar långa avtal, ibland med en hyrestid om upp till tjugo år vilket innebär en ökad trygghet för hyresgästen. Tidsbegränsning av ett tillstånd skapar stora problem i ett sådant hyresförhållande.

I betänkandet föreslås en ny paragraf 14 a i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Enligt bestämmelsen får hyresnämnden i ett ärende om tillstånd till blockhyra låta en organisation med relevant kunskap för ärendet yttra sig. Enligt författningskommentaren kan en sådan organisation till exempel vara en hyresgästorganisation som är etablerad på orten eller en annan organisation med särskild kunskap. Fastighetsägarna anser att den föreslagna bestämmelsen som avviker från vad normalt sett gäller vid hyresnämndens ärendehantering är behäftad med flera problem. Det är oklart vad ett inhämtat yttrande har för ställning i ett tillståndsärende. Den organisation som lämnat yttrandet intar inte partsställning och det finns en stor risk att ostyrlka påståenden förs in i processen utan att det klargörs vilken ställning dessa har. Är det upp till sökanden i ärendet att motbevisa påståenden i ett sådant yttrande? I många fall kommer sannolikt den organisation som hyresnämnden inhämtar yttrande från att ha synpunkter på själva förekomsten av den aktuella verksamhet som blockhyresavtalet gäller. Det kommer alltså finnas intresse av att påverka utgången av tillståndsprövningen oaktat huruvida verksamheten bedrivs på ett seriöst sätt eller inte. Fastighetsägarna avstyrker därför förslaget till 14 a § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till ändring av 12 kap. 45 § jordabalken som innebär att det tydliggörs att undantaget från regeln om att besittningsskydd vid andrahandsupplåtelse uppkommer

efter två år endast gäller vid blockhyra. Även om det var avsikten att undantaget, när det infördes, skulle gälla blockhyra har formuleringen av nuvarande bestämmelse kunnat tolkas så att den gäller även i andra fall när en hyresvärd i separata avtal upplåter minst tre lägenheter till en hyresgäst, utan att upplåtelseerna utgör blockhyra. Det är inte ovanligt att så sker till exempel när en fastighetsägare hyr ut lägenheter till en kommun som i sin tur ska upplåta lägenheterna inom ramen för kommunens ansvar enligt socialtjänstlagen. Fastighetsägarna tillstyrker även förslaget om ändring av 12 kap. 45 a § men vill erinra om vad som anförs ovan angående olika regelverk för olika aktörer.

Fastighetsägarna tillstyrker i huvudsak förslaget till ändring av 12 kap. 55, 55 a, 55 b, 55 f §§ jordabalken men vill härvid göra vissa påpekanden. I den nya paragrafen 12 kap. 55 b § införs en möjlighet att avtala om ”anpassad hyra”. Enligt förslaget ska parterna i ett bostadshyresavtal i en särskilt upprättad handling kunna komma överens om att hyran ska prövas enligt reglerna om anpassad hyra. En förutsättning är att det mellan hyresvärden och fastighetsägaren, eller i tidigare led, finns ett godkänt blockhyresavtal. Om det avtalats om anpassad hyra får hyran avvika från lägenhetens bruksvärde om det är skäligt med beaktande av vissa omständigheter.

Fastighetsägarna kan konstatera att bruksvärdesreglerna är behäftade med brister som gör att hänsyn tas varken till efterfrågan av lägenheten eller hyresvärdens kostnader. Det innebär att hyran vid en prövning kan sänkas till en nivå som understiger den hyra som en bostadssökande är beredd att betala samt hyresvärdens kostnader för lägenheten. Effekten blir naturligtvis att det inte är ekonomiskt lönsamt att upplåta lägenheten, inte på grund av marknadsförutsättningar utan på grund av hyreslagens regler. Särskilt tydligt blir detta när det gäller ovanliga hyresobjekt som på något sätt avviker från andra lägenheter på orten, exempelvis delningsbostäder eller företagsbostäder där upplåtelsen av bostad oftast är förenad med nyttigheter som inte ingår vid traditionell lägenhetsförhyrning, t.ex. möbler, städning, wifi, gym, sällskapsytor, arbetsplatser och annat. Effekten har blivit att hyresnämnden vid flera tillfällen har sänkt hyrorna för lägenheter till en nivå som understiger hyresvärdens kostnader för lägenheten. Det innebär i praktiken att bostadslösningen inte kan tillhandahållas trots att den är efterfrågad och uppskattad.

Utredningen föreslår att detta hanteras genom möjligheten till anpassad hyra vid blockhyra. Fastighetsägarna är av uppfattningen att bruksvärdesreglerna i stort behöver ses över i stället för att skapa undantag efter undantag från huvudregeln (se bland annat Fastighetsägarnas remissvar på delbetänkandet SOU 2024:62 En förbättrad modell för presumtionshyra). Undantagen löser inte de grundläggande problemen och skapar dessutom nya strukturella problem, se vad som anförs ovan rörande konkurrsproblematik. I avvaktan på en sådan översyn av hyresregleringen anser Fastighetsägarna emellertid att utredningens förslag bör genomföras. Fastighetsägarna ser dock en risk med att bestämmelsen om anpassad hyra inte är tillräckligt tydlig för att ge besked om vilken hyra som kan tänkas vara skälig. En rimlig ordning är att hyran åtminstone ska kunna ge kostnadstäckning och en skälig avkastning för hyresvärden.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till ändring av 3 § hyresförhandlingslagen. Även om det förekommer är det ovanligt att blockhyreslägenheter förhandlas kollektivt. Vilket beror på de särskilda förutsättningarna vid blockhyresavtal bland annat vad gäller avtalets villkor. Blockhyresgästen som alltid är en juridisk person kan redan vid avtalets ingående bedöma effekterna

av att avtalet inte innehåller en förhandlingsklausul och det saknas därför behov en särskild skyddsregel. Fastighetsägarna är vidare av uppfattningen att det i en sådan situation bör föreligga synnerliga skäl som talar mot att införa en förhandlingsklausul enligt 2 a § även om blockhyresgästen begär det. Effekten kan annars bli att blockhyresavtalets villkor kan komma under prövning under den inledande hyrestiden trots att parterna är överens om en annan ordning för villkorsprövning av avtalet. Det bör dock övervägas om ett förtydligande även i denna paragraf kan vara nödvändig.

Bulvanregeln

7 kap. 31 § jordabalken utgör den så kallade bulvanregeln. Bestämmelsen träffar fall där nyttjanderätt upplåtits till någon som i sin tur upplåter arrende eller hyra och det råder intressegemenskap mellan nyttjanderättshavaren och fastighetsägaren och det kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå skyddsbestämmelse i lag. I sådant fall får andrahandsnyttjandehavaren samma rätt mot fastighetsägaren som om fastighetsägaren upplåtit nyttjanderätten direkt. I betänkandet föreslås ett nytt andra stycke som innebär att bulvanregeln inte gäller om lägenheten vidareupplåtits i överensstämmelse med hyresnämndens tillstånd till blockhyra, eller om sådant tillstånd inte krävs, avtal om blockhyra.

Fastighetsägarna kan konstatera att bulvanregeln blivit betydligt mer aktuell efter Högsta domstolens avgörande NJA 2022 s. 1115 *Lägenheten på Sibyllegatan*. Genom avgörandet riskerar bulvanregeln träffa betydligt fler hyresförhållanden än enligt tidigare praxis. Enligt HD ska intressegemenskap ges en vid betydelse. Det räcker i allmänhet med att förstahandshyresgästen inte ska bo i lägenheten för att intressegemenskap ska anses föreligga. Det krävs enligt HD inte heller att det finns något otillbörligt syfte för att sådan intressegemenskap ska anses föreligga. För att bulvanregeln ska gälla krävs utöver intressegemenskap att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag till förmån för hyresgästen. Enligt HD är reglerna om skälig hyra och besittningsskydd centrala vid prövningen om rättsförhållandet kan antas utnyttjas för kringgående. HD uttalar därmed att kravet på utredning om jämförbara hyror inte ska ställas alltför högt.

Även om det finns många oklarheter kvar efter HD:s avgörande går det inte att utesluta att även blockhyresförhållanden kan träffas av bulvanregeln. Effekten blir därmed en konflikt mellan bulvanregeln och reglerna om blockhyra. En sådan konflikt är mycket olycklig och ger långgående effekter, vilket framgår i form av de många pågående rättsprocesserna. Det förefaller därför naturligt att införa ett undantag i bulvanbestämmelsen i enlighet med utredningens förslag. Fastighetsägarnas kritik mot bestämmelsen efter HD:s tolkning sträcker sig emellertid längre än till blockhyresförhållanden. Bestämmelsen riskerar träffa fler seriösa och nödvändiga hyresförhållanden än de som grundar sig i ett blockhyresavtal. Till exempel är det naturligt att en arbetsgivare som hyr en lägenhet för att tillhandahålla bostad till en anställd eller en kommun som hyr en lägenhet för att tillhandahålla en person bostad inom ramen för kommunens ansvar enligt socialtjänstlagen inte kommer bo i lägenheten. En juridisk person kan aldrig bo i en lägenhet. Det faktum att en sådan upplåtelse riskerar leda till att en intressegemenskap anses föreligga är ytterst problematiskt. Vidare kan det tänkas att kringgående av skyddsbestämmelser enligt HD:s tolkning sker i många fall i dessa fall. Till exempel har enligt hyreslagen en andrahandshyresgäst inget besittningsskydd under de två första åren av uthyrningen. Redan denna omständighet riskerar leda till att hyresförhållandet är att

se som ett kringgående. Enligt hyreslagen får hyran sättas fritt mellan hyresvärd och hyresgäst. Om part begär villkorsändring ska emellertid hyran sättas till skälig hyra utifrån lägenhetens bruksvärde. HD har emellertid utsträckt bulvanregeln på så sätt att principen om avtalsfrihet vid hyresavtalets ingående satts ur spel. Det innebär att även hyresvillkor som vore acceptabla vid ett förstahandshyresavtal kan leda till att bulvanbestämmelsen får genomslag.

Fastighetsägarna är därmed av uppfattningen att en heltäckande översyn av 7 kap. 31 § jordabalken är nödvändig. Bestämmelsen bör omformuleras på så sätt att den endast tar sikte på rena bulvanförhållanden, d.v.s. upplåtelser som enbart sker i syfte att kringgå skyddsregler. I detta ligger naturligt ett krav på att det finns otillbörliga syften med upplåtelsens konstruktion. I annat fall riskerar många upplåtelser som är nödvändiga för ett välfungerande samhälle och näringsliv att försvinna. Många fastighetsägare som bedriver seriös verksamhet riskerar dessutom att drabbas av rättsförluster.

I avvaktan på en sådan översyn anser Fastighetsägarna emellertid att utredningens förslag bör genomföras för att åtminstone minska risken vad gäller blockhyresavtal. Fastighetsägarna är dock kritiska till det mer eller mindre strikta ansvaret för fastighetsägaren vad gäller att upplåtelsen sker i enlighet med hyresnämndens tillstånd till blockhyra i samtliga led för att undantaget i det föreslagna nya andra stycket ska vara tillämpligt. Fastighetsägare har viss men tämligen begränsad möjlighet att genom avtalsvillkor och kontroller tillse att hyresgäst eller hyresgäster i efterkommande led följer tillståndet. Om en andrahandshyresgäst avviker från tillståndet kan det därmed leda till att undantaget inte gäller. Fastighetsägarna är av uppfattningen att bestämmelsen bör kompletteras med ett krav på att fastighetsägaren medverkat eller inte gjort vad som rimligen kan krävas för att motverka överträdelsen för att undantaget i andra stycket inte ska gälla.

Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

Fastighetsägarna tillstyrker utredningens förslag att yrkesmässig förmedlare av hyresrätter högst ska få ta ut en tiondel respektive en tjugondel av ett prisbasbelopp i ersättning från hyressökande. I en väl fungerande hyresmarknad hade bestämmelsen inte behövts men eftersom vi idag har en reglerad hyresmarknad där skillnaden i jämviktshyra och bruksvärdeshyra skapar ett dolt värde är det i Fastighetsägarnas mening nödvändigt att även reglera den tillåtna ersättningen vid hyresförmedling. Fastighetsägarna anser emellertid att höjningen av den tillåtna ersättningen som förslaget innebär är rimlig och delar även utredningens bedömning att bestämmelsen ska införas i lag i stället för förordning.

En mer effektiv prövning av mål om återbetalning av hyra

Fastighetsägarna tillstyrker utredningens förslag att införa en preklusionsregel för återopande av ny bevisning eller omständigheter vid mål i Svea hovrätt om återbetalning av hyra. Detta med hänsyn till att antalet ärenden om återbetalning av hyra har ökat kraftigt under de senaste åren, vilket till stor del beror på att aktörer som köper andrahandshyresgästers fordringar etablerat sig på marknaden

och att dessa aktörers processföring inneburit att det blivit vanligt med återopande av ny bevisning och nya omständigheter i överrätt. Det blir i en sådan miljö olämpligt att till skillnad från ärenden om prövning av hyresvillkor såväl som tvistemål om fordringar inte ha någon preklusionsregel.

Fastighetsägarna tillstyrker även av samma skäl att prövningstillstånd införs vid överklagande av mål om återbetalning av hyra.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

Vd

Johan Kleveland

förbundsjurist